

DON

J. PEDRAL

RESIDENCIAL



you are always in
primeiro lugar

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

CHECK LIST DA ENTREGA TÉCNICA

2023

SUMÁRIO

Sumário	02
1. INTRODUÇÃO	13
2. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA	17
2.1 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA	17
2.2 - ABRANGÊNCIA DA GARANTIA	19
2.3 - CONDIÇÕES PARA A PERMANÊNCIA E EFETIVAÇÃO DA GARANTIA DO IMÓVEL	19
2.4 - VARIAÇÕES USUAIS INERENTES DO IMÓVEL	21
2.5 - PRAZOS DE GARANTIA	21
2.6 - PRAZO PARA O REPARO DAS SOLICITAÇÕES TÉCNICAS	26
2.7 - EXTINÇÃO E PERDA DA GARANTIA	26
3. RESPONSABILIDADE RELACIONADA À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO	29
3.1 - INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA	29
3.2 - SÍNDICO	30
3.3 - CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL	31
3.4 - PROPRIETÁRIO/USUÁRIO	32
3.5 - ZELADOR/GERENTE PREDIAL	32
3.6 - ADMINISTRADORA	32
3.7 - EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL	33
3.8 - EMPRESA CAPACITADA	33
3.9 - EMPRESA ESPECIALIZADA	33
3.10 - PROFISSIONAL HABILITADO	34
3.11 - DO CONDOMÍNIO - PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA	34
4. O CONDOMÍNIO	35
4.1 - UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COLETIVOS DO CONDOMÍNIO	36
4.2 - DESPESAS DE CONDOMÍNIO	36
4.3 - ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO	36
4.4 - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO	36
4.5 - OCUPAÇÃO DO IMÓVEL	37
4.5.1 - Mudança	37
4.5.2 - Pedidos de ligações individuais	37
4.5.3 - Instruções para a instalação de equipamentos	39
4.5.4 - Decoração	40

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS 42

5.1 – Quadro de Áreas 42

5.2 – Sistema Estrutural 43

5.3 – Cargas Previstas 45

5.4 – Acabamentos das Áreas Privativas 46

6. DESCRIÇÃO, CUIDADOS DE USO, MANUTENÇÃO E PERDAS DE GARANTIA DO SISTEMA 53**6.1. Fundações 53**

6.1.1 – Descrição do sistema 53

6.1.2 – Cuidados de Uso 54

6.1.3 – Manutenção Preventiva 55

6.1.4 – Perda de garantia 56

6.2. Estruturas de concreto armado 56

6.2.1 – Descrição do sistema 56

6.2.2 – Cuidados de Uso 56

6.2.3 – Manutenção Preventiva 57

6.2.4 – Perda de garantia 58

6.3. Alvenaria estrutural 58

6.3.1 – Descrição do sistema 58

6.3.2 – Cuidados de Uso 59

6.3.3 – Manutenção Preventiva 60

6.3.4 – Perda de garantia 61

6.4. Impermeabilização 61

6.4.1 – Descrição do Sistema 61

6.4.2 – Cuidados de Uso 61

6.4.3 – Manutenção Preventiva 62

6.4.4 – Perda de Garantia 62

6.5. Instalações elétricas 63

6.5.1 – Descrição do Sistema 63

6.5.2 – Cuidados de Uso 66

6.5.3 – Manutenção Preventiva 68

6.5.4 – Perda de Garantia 69

6.6. Instalações hidrossanitárias 70

6.6.1 – Descrição do sistema 70

6.6.2 – Cuidados de Uso 70

6.6.3 – Manutenção Preventiva	72
6.6.4 – Perda de Garantia	73
6.7. Instalação de Gás Combustível	74
6.7.1 – Descrição do sistema:	74
6.7.2 – Cuidados de uso	74
6.7.3 – Manutenção Preventiva	75
6.7.4 – Perda de Garantia	76
6.8. Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso.	77
6.8.1 – Descrição do Sistema	77
6.8.2 – Cuidados de Uso	77
6.8.3 – Manutenção Preventiva	78
6.8.4 – Perda de Garantia	78
6.9. Esquadrias de madeira	79
6.9.1 – Descrição do Sistema	79
6.9.2 – Cuidados de Uso	79
6.9.3 – Manutenção Preventiva	80
6.9.4 – Perda de Garantia.	80
6.10. Esquadrias de alumínio e vidros	81
6.10.1 – Descrição do Sistema	81
6.10.2 – Cuidados de Uso	81
6.10.3 – Manutenção Preventiva	82
6.10.4 – Perda de Garantia	83
6.11. Revestimento cerâmico interno e rejuntas	84
6.11.1 – Descrição do Sistema	84
6.11.2 – Cuidados de Uso	84
6.11.3 – Manutenção Preventiva	85
6.11.4 – Perda de garantia	85
6.12. Pedras Naturais	86
6.12.1 – Descrição do Sistema	86
6.12.2 – Cuidados de Uso	86
6.12.3 – Manutenção Preventiva	86
6.12.4 – Perda de garantia	87
6.13. Pintura	87
6.13.1 – Descrição do Sistema	87

6.13.2 – Cuidados de Uso	87
6.13.3 – Manutenção Preventiva	88
6.13.4 – Perda de garantia	88
6.14. Louças, Bancadas e Metais	89
6.14.1 – Descrição do Sistema	89
6.14.2 – Cuidados de Uso	89
6.14.3 – Manutenção Preventiva	90
6.14.4 – Perda de garantia	90
6.15. Jardim/ Quintal	92
6.15.1 – Descrição do Sistema	92
6.15.2 – Cuidados de Uso	92
6.15.3 – Manutenção Preventiva	92
6.15.4 – Perda de garantia	93
6.16. Passeio de acesso à unidade privativa – piso acabado em concreto	93
6.16.1 – Descrição do Sistema	93
6.16.2 – Cuidados de Uso	93
6.16.3 – Manutenção Preventiva	93
6.16.4 – Perda de garantia	93
6.17. Instalações de telefonia, interfonia e antena	93
6.17.1 – Descrição do Sistema	93
6.17.2 – Cuidados de Uso	93
6.17.3 – Manutenção Preventiva	94
6.17.4 – Perda de garantia	94
6.18. Instalações especiais	94
6.19. Instalação de condicionador de AR	94

7. INFORMAÇÕES DE SEGURANÇA 95

7.1. Incêndio	95
7.2. Curto Circuito em Instalações Elétricas	96
7.3. Vazamento de gás	97
7.4. Vazamento hidráulico	97
7.5. Vazamento sanitário	97
7.6. Demais situações	98

8. LIMPEZA E MANUTENÇÃO 99

8.1. Limpeza da unidade	99
-------------------------	----

8.2. Manutenção básica	99
8.3. Manutenção de instalações na cobertura	100
8.3.1 – Acesso à cobertura	100
8.3.2 – Andando sobre os telhados	100
8.3.3 – Instalações hidráulicas	101
8.3.4 – Instalações de antena	101
8.4. Manutenção de rede de esgoto	101
8.5. Manutenção de rede de água	102
8.6. Manutenção do reservatório metálico	102

9. MODIFICAÇÕES E REFORMAS 104

10. FORNECEDORES – PROJETOS E INSUMOS 106

10.1. Relação de fornecedores	106
10.2. Relação de Projetistas	107
10.3. Serviços de utilidade pública	109
10.3.1 – Fornecimento de energia elétrica	109
10.3.2 – Abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto	109
10.3.3 – Outros Serviços	109

11. SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO 110

11.1. Registros e Inspeções	110
------------------------------------	------------

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES 112

12.1. Meio ambiente e sustentabilidade	112
12.1.1 – Uso racional da água	112
12.1.2 – Uso racional da energia	112
12.1.3 – Resíduos sólidos	113
12.1.4 – Escolha de materiais	113

13. RELAÇÃO DOS PROJETOS E DOCUMENTOS TÉCNICOS E LEGAIS 114

REFERÊNCIA NORMATIVA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, responsável pela normalização técnica no país.

ABNT NBR 5.674:2012 – Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção - Regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.

ABNT NBR 14.037:2011 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos - Estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos dos manuais do proprietário e áreas comuns das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

ABNT NBR 15.575:2021 – Edificações habitacionais — Desempenho - Regulamenta o desempenho das edificações e orienta a respeito dos prazos de garantia de cada sistema. Estabelece os requisitos e critérios de desempenho aplicáveis às edificações habitacionais, como um todo integrado, bem como a serem avaliados de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

ABNT NBR 16.280:2015 – Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos- Estabelece os requisitos do sistema de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para: a) prevenções de perda de desempenho decorrente das ações de intervenção gerais ou pontuais nos sistemas, elementos ou componentes da edificação; b) planejamento, projetos e análises técnicas de implicações da reforma na edificação; c) alteração das características originais da edificação ou de suas funções; d) descrição das características da execução das obras de reforma; e) segurança da edificação, do entorno e de seus usuários; f) registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra de reforma; g) supervisão técnica dos processos e das obras.

Código Civil Brasileiro – É a Lei 10.406 de 10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o condomínio. Nela são estabelecidas as diretrizes para elaboração da convenção de condomínio e os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

Código de Defesa do Consumidor – É a Lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

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



As normas e leis mencionadas neste manual não são fornecidas pela Construtora, devendo ser providenciadas pelo Condomínio.

TERMOS e DEFINIÇÕES

Áreas comuns: são espaços compartilhados entre todos os moradores, por exemplo: das edificações coletivas e suas coberturas, a rede geral de distribuição de água, esgoto e eletricidade, as escadas de circulação comum, acesso aos estacionamentos, salão de festas, depósito de lixo, acesso ao logradouro público, etc. Todas essas áreas são utilizadas em comum pelos condôminos e não podem ser alienadas separadamente ou divididas.

Degradação – Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação que podem ser resultantes do meio externo (umidade, ventos, temperaturas elevadas ou baixas, chuvas, poluição, salinidade do ar, da água ou do solo) ou da ação de uso (falta de realização das atividades de manutenção, falta de limpeza, cargas além das que foram previstas em projeto, etc).

Desempenho – Comportamento adequado em uso de uma edificação e de seus sistemas como estruturas, fachadas, paredes externas, pisos, instalações, entre outros.

Durabilidade – É a capacidade da edificação, ou de seus sistemas, de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas nos Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação ou pela obsolescência funcional.

Edificação – Produto constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da engenharia e da arquitetura.

Empresa autorizada pelo fabricante – Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Empresa capacitada – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

Equipe de manutenção local – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes. A equipe normalmente é supervisionada por um zelador ou gerente predial.

Habite-se – Documento público expedido pela Prefeitura Municipal confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

Incorporador – Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, participa ou efetua a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção em regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Manutenção – Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

Manutenção Corretiva – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção Não Planejada – Nos termos da NBR 5.674:2012, caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção Preventiva – Nos termos da NBR 5.674:2012, compreende a Manutenção Rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de Manutenção Local, e a Manutenção Planejada, cuja realização é programada e organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência e relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado de degradação.

Manutenção Rotineira – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

Operação – Conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos com a finalidade de manter a edificação em funcionamento adequado.

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

Profissional habilitado – Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas da edificação.

Serviço de manutenção – Intervenção realizada nas edificações e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes.

Sistema de manutenção – Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.

Solidez da Construção, Segurança – São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele estão incluídos peças e componentes do edifício, tais como lajes, vigas e pilares. A empresa construtora responderá pelo prazo de cinco anos a contar da data do Habite-se pela solidez e segurança da edificação.

Unidade autônoma ou unidade privativa – Parte de uma edificação (residencial ou comercial) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

Vícios Aparentes – São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel. Esses vícios serão relacionados na inspeção de vistoria realizada pelo cliente ou síndico.

Vícios Ocultos – São ocorrências não detectáveis no momento da entrega da edificação ou unidade construída e que podem surgir durante a utilização normal do imóvel. O prazo para reclamação deste tipo de vício está descrito na Tabela de Garantia.

Vida Útil – Período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando a periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns.

Vida Útil de Projeto (VUP) – Período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho estabelecido na norma NBR 15.575, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o cumprimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns. (a VUP não deve ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade, prazo de garantia legal e certificada).

ART = Anotação de Responsabilidade Técnica é o documento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pelo desenvolvimento de atividade técnica no âmbito das profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea.

RRT = Registro de Responsabilidade Técnica é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

TUBULAÇÃO SECA = Instalação tubular para passagem de fios com finalidade específica, porém, sem que os fios estejam passados. Ou seja, pronta para receber os fios, mas sem os mesmos.

LISTA de SIMBOLOS



Símbolo de ATENÇÃO: Usado sempre que alguma mensagem dentro do manual requiera uma maior atenção em função do seu conteúdo.



Símbolo de ERRADO: Usado sempre que alguma mensagem dentro do manual demonstre uma prática errada que irá repercutir em algum dano ou prejuízo.



Símbolo de PROIBIDO: Usado sempre que alguma mensagem dentro do manual demonstre uma prática proibida e que, de modo algum pode ser feita, sob pena de prejudicar a si e aos vizinhos.

INTRODUÇÃO

Prezado(a) proprietário(a),

A VCA Construtora tem a imensa satisfação de apresentar e entregar o empreendimento **Don J. Pedral Residencial**. O empreendimento está localizado na Avenida Laura Nunes, 2445, Loteamento Jd. Guanabara, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, BA.

O empreendimento é composto por 256 unidades residenciais, distribuídas em 22 blocos com dois pavimentos cada. Além disso, o empreendimento conta com áreas comuns com edificações voltadas ao convívio, lazer, segurança e manutenção do condomínio, esses ambientes contemplam áreas de acesso de pedestres, acesso de veículos dispondo de passeios acessíveis e vias asfaltadas, guarita, casa do lixo, casa do gás, co-kitchen, micro market, espaço kids, sala de jogos, academia, quiosque gourmet, piscina, banheiros e quadra poliesportiva.

Este Manual foi elaborado com a finalidade de assegurar a todos os proprietários segurança, tranquilidade e maior durabilidade dos imóveis.

A leitura atenta e integral deste Manual do Proprietário é imprescindível, pelo mesmo e por todos os usuários do imóvel. Recomendamos a consulta a este Manual antes do início de qualquer intervenção ou modificação nos ambientes e instalações.

Cabe lembrar que, quanto ao modelo construtivo das unidades e das edificações de lazer, por se tratar de construção em alvenaria estrutural, em nenhuma hipótese poderão ser removidos quaisquer elementos de alvenaria, nem parcialmente nem em sua totalidade, nem realizada a abertura de canaletas ou rasgos nas paredes.

Demais características detalhadas no memorial descritivo, o qual foi entregue e assinado juntamente com o contrato de compra e venda, e que também dispõe sobre as especificações técnicas do empreendimento.

O condomínio foi projetado e construído conforme as exigências dos órgãos competentes que regem o estabelecimento de um empreendimento, incluindo as exigências do Código de Obras do Município de Vitória da Conquista, das normas do Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia, além das normas e regulamentos das concessionárias de serviços como eletricidade, água e esgoto e de acordo com as exigências de órgãos de regulamentação ambiental do município de Vitória da Conquista e do estado da Bahia.

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do imóvel que você adquiriu, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes. Pensando nisso, e com a finalidade de fornecer e esclarecer as informações referentes à sua unidade habitacional, a VCA Construtora elaborou este Manual do Proprietário, onde você encontrará as principais informações sobre o seu novo imóvel.

- Fornecer informações técnicas sobre o funcionamento, operação e manutenção dos componentes, bem como orientar sobre o uso e conservação, a fim de contribuir para que o empreendimento atinja a vida útil de projeto, bem como, evitar transtornos, despesas desnecessárias e perda de garantia.
- Esclarecer quanto ao risco da perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequada.
- Evitar problemas de ordem individual com consequências coletivas;
- Trazer orientações e esclarecimentos ao usuário, relacionada à manutenção e as condições de habitabilidade, estabilidade e segurança.
- Conter informações com relação às Manutenções Preventivas e os Prazos de Garantia. Caso as edificações e seus equipamentos passem por situações de mau uso ou falta de operações regulares de manutenção recomendadas neste MANUAL, sua vida útil poderá ser abreviada, poderão surgir patologias e inclusive a perda de sua garantia.
- Indicar os principais fornecedores dos serviços e materiais empregados na edificação, além das especificações da correta utilização e manutenção dos imóveis, a fim de evitar danos.
- Dar conhecimento aos prestadores de serviço contratados pelos proprietários do que pode e do que não pode ser feito sem consulta ou solicitação prévia;
- Dirimir as dúvidas quanto às situações que podem surgir no cotidiano;
- Viabilizar a posse definitiva da UNIDADE.



É muito importante que você leia com atenção este Manual e o conserve sempre à mão para eventual consulta quando for necessário.

São entregues os seguintes manuais:

Manual das Áreas Comuns - parte condominial – do Condomínio: contemplando questões referente às estas áreas, tendo como responsável pelo seu recebimento, sua guarda e atendimento o síndico;

Manual do Proprietário - parte privativa – do Proprietário: referente às unidades autônomas, tendo como responsáveis pela sua guarda e atendimento os proprietários dos imóveis.



Se houver qualquer divergência entre o teor desse manual e o Memorial Descritivo, as especificações técnicas e de materiais deste MANUAL prevalecerão.

Este manual é válido exclusivamente nas condições originais de entrega da unidade e do empreendimento, cabendo a responsabilidade do condomínio elaborar novo manual caso haja alterações na originalidade do construído e documentado neste MANUAL original.

Ao adquirir essa UNIDADE, você tornou-se condômino e assinou, juntamente com o contrato de compra e venda, a convenção coletiva do condomínio, instrumento que regula a utilização comum deste empreendimento, bem como da área de uso comum.

Como condômino, você 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, mesmo estando dentro dos prazos de garantia.

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que começam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da unidade. Para que essas condições sejam mantidas, recomendações importantes fazem parte deste manual. É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas nele para os demais usuários da unidade.

LEMBRE-SE: As responsabilidades do adquirente são:

- A conservação de sua UNIDADE, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes;
- A conservação das partes em comum do condomínio;
- O cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- A segurança patrimonial de todos;
- A observância e fomento das práticas de boa vizinhança;
- O repasse deste Manual ou de cópia ao proprietário que lhe suceder ou qualquer outro ocupante, exigindo que este procedimento seja observado;
- Registro das alterações nas instalações originais da unidade.



MEMORIAL DESCRITIVO, que foi recebido quando da assinatura do contrato de compra e venda, é parte integrante desse manual.

Por fim, a família VCA Construtora agradece a confiança depositada em nossa empresa, e deseja a você e sua família sucesso e felicidade no seu novo lar.

Boa leitura,

VCA Construtora.

“Quando todos conhecem as regras, os problemas praticamente desaparecem.”

2. GARANTIAS e ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Quando concluída a obra, foi efetuada a vistoria da unidade, realizada com o proprietário e um representante da construtora. Nesta vistoria foram verificadas as instalações elétricas, hidráulicas, verificadas pinturas, esquadrias, etc., e se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram corretamente atendidas e verificada a possibilidade de vícios aparentes de construção. Neste momento foi preenchido o termo de vistoria. No momento da disponibilização do termo de entrega da unidade foram entregues as chaves do imóvel, juntamente com o presente manual através de um QRCode ou por email do proprietário.

O proprietário deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo.

Neste MANUAL há a indicação dos principais fornecedores dos serviços e materiais empregados na edificação, além das especificações da correta utilização e manutenção do seu imóvel, a fim de evitar danos. O documento esclarece também quanto ao risco da perda da garantia do imóvel pela falta de conservação e manutenção preventiva adequada.

Os prazos estabelecidos neste manual estão em conformidade com as regras legais vigentes e com os materiais empregados na construção da edificação. Dessa forma, os prazos referem-se aos períodos totais de garantia.

2.1 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A VCA se obriga a prestar o serviço de assistência técnica dentro dos prazos de garantia e condições estabelecidos neste Manual, reparando os defeitos verificados sem ônus para o condomínio, proprietário ou morador, observando para tanto, a necessidade de serem seguidos o uso adequado e realizadas as manutenções recomendadas e/ou necessárias.

Se for encontrada alguma irregularidade no imóvel após a assinatura do Termo de Recebimento das ÁREAS PRIVATIVAS, caberá ao representante da mesma solicitar formalmente a visita de um representante da construtora, através do Departamento Pós Obra pelo telefone (77) 3025-1200, e-mail contato@vcaconstrutora.com.br ou pelo site. No caso de irregularidades nas ÁREAS COMUNS, caberá ao síndico solicitar o atendimento.

Durante a solicitação, deverá ser feita a descrição detalhada do problema, bem como repassados os dados da unidade.

A solicitação será analisada pelo Departamento Pós-obra, o qual dará um parecer sobre a procedência da reclamação. Caso ela seja confirmada, o departamento agendará uma vistoria técnica em que obrigatoriamente deverá ter a presença do proprietário, morador ou representante MAIOR DE IDADE, para esclarecer eventuais dúvidas.

Comprovada a existência do defeito e reconhecidos os procedimentos de reparos, a construtora fará uma programação de tempo para a execução dos serviços. Para o reparo, também é indispensável a presença do proprietário, morador ou representante MAIOR DE IDADE e, após a realização de cada um dos serviços, este é obrigado a assinar no sistema de gestão do chamado, dando seu aceite ou informando eventual motivo para não estar de acordo com os serviços realizados. Se houver persistência da irregularidade após a sua correção, o cliente terá o prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data de finalização do reparo, para solicitar a revisão deste serviço. Caso não ocorra o contato, será presumida a correção dos defeitos e a empresa dará por concluída a manutenção solicitada. Em caso de outra necessidade ou persistência do problema por um período mais extenso, deverá ser aberto um novo chamado.

NÃO serão atendidas as solicitações verbais ou feitas pessoalmente à integrantes da equipe de assistência técnica, integrantes da construtora ou empresas ou pessoas a serviço desta.

Caso o serviço solicitado esteja fora das condições de garantia, será cobrada uma taxa de vistoria e NÃO caberá à VCA a execução dos serviços.

Também, caso seja agendado pelo cliente e o mesmo não puder cumprir com a agenda e não avisar formalmente por escrito à construtora até 2h (duas horas) úteis antes da visita o cancelamento, será cobrada uma taxa de R\$50,00 (cinquenta reais). Este cancelamento deverá ser feito através do Departamento Pós Obra pelo telefone (77) 3025-1200.

Considera-se horário útil para atendimento o período de 8h às 12h e 14h às 18h de segunda à sexta, excluindo-se feriados. Em caso de cancelamento, a VCA tem autonomia para encaixar outros chamados no horário cancelado.

Para adiantamento do atendimento de chamados, a VCA Construtora entrará em contato com o cliente para confirmar a disponibilidade do mesmo. Caso o agendamento seja feito, todas as regras aqui descritas serão mantidas, inclusive a taxa de cancelamento, com exceção de casos em que o atendimento seja definido para um período menor que 2h (duas horas) úteis a partir do reagendamento.

Caso o cliente cancele o atendimento após o período indicado e se recuse a pagar a taxa de cancelamento, a construtora não realizará novos atendimentos para a unidade até que a taxa seja quitada, com exceção de casos de emergência, descritas neste manual.

2.2 - ABRANGÊNCIA DA GARANTIA

A garantia abrange a solidez e estabilidade da construção, a qualidade dos materiais e equipamentos empregados, bem como a qualidade dos serviços de instalação, observados os prazos previstos neste manual.

Os materiais, equipamentos ou serviços reconhecidos como defeituosos pela Construtora serão substituídos ou reparados por sua equipe de manutenção ou por seus prepostos autorizados, sempre mediante solicitação do síndico, representante do condomínio, do proprietário ou morador, conforme o caso.

Correrão por conta da construtora todos os custos referentes aos materiais ou equipamentos substituídos, bem como de todos os serviços executados, desde que se refiram a itens cobertos pela garantia.

Os materiais e equipamentos substituídos tornar-se-ão propriedade da VCA Construtora.

Os integrantes da equipe de assistência técnica da construtora ou pessoas a serviço desta não estão autorizados a cobrar, exigir ou aceitar de proprietário(s) ou morador(es) de unidades habitacionais, ou de seu(s) representante(s), inclusive do condomínio, qualquer tipo de remuneração ou vantagem. Da mesma forma, em nenhuma hipótese poderá haver qualquer tipo de oferecimento de remuneração ou vantagem por parte de proprietário(s), morador(es) ou seu(s) representante(s) ou do condomínio para funcionários da construtora ou para pessoas a serviço desta.

Não é permitida a contratação dos funcionários da construtora para a realização de serviços diretamente, nem fora do horário de trabalho deste para a construtora, sendo esta situação considerada completamente irregular, podendo o funcionário sofrer penalidades, ser cancelada a prestação de serviços e não havendo nenhuma responsabilidade da construtora relativamente ao eventual serviço realizado, nem quanto a questões decorrentes deste.

Caso venha a ocorrer vistoria técnica e o serviço solicitado seja constatado como fora do prazo e/ou condições de garantia, será cobrada uma taxa de vistoria técnica.

2.3 - CONDIÇÕES PARA A PERMANÊNCIA E EFETIVAÇÃO DA GARANTIA DO IMÓVEL

São condições para as garantias objeto deste manual que:

- O proprietário realize a manutenção preventiva e corretiva de sua unidade autônoma e ocorra a realização das manutenções do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras e neste Manual, a fim de não promover algum problema na sua unidade e nas áreas condominiais;
- Reclamações sejam feitas através dos canais indicados, conforme descrito anteriormente, e imediatamente após a constatação do defeito, para evitar agravamentos ou o aumento dos custos para reparo;

- Seja permitido o acesso do(s) profissional(is) indicado(s) pela Construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias e seja designado representante da unidade privativa (morador ou proprietário) para acompanhamento das vistorias e fornecimento de relato detalhado sobre o problema;
- A execução do(s) reparo(s) seja realizada pela Construtora ou por seus prepostos autorizados;
- Os defeitos não resultem de desgaste natural dos materiais ou equipamentos, de prolongado desuso, de utilização inadequada, de não respeitar os limites de cargas estabelecidos nas instalações e estruturas, de acidentes de qualquer natureza, de manifestações climáticas atípicas, casos fortuitos e de força maior, fato de terceiros ou eventos naturais fora da normalidade;
- Ocorra a correta utilização dos espaços e aplicação das recomendações especificadas no Manual entregue pela Construtora;
- O item solicitado esteja dentro dos prazos de garantia especificados neste manual;
- O proprietário ou morador cumpra sua obrigação de dar aceite nos chamados de assistência técnica relativamente aos serviços de assistência técnica realizados pela construtora (presentes e pretéritos) ou registre por escrito, nos próprios chamados, o motivo pelo qual entende que os serviços realizados não são passíveis de aceite.
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que as condições de garantia não se encontram implementadas, NÃO caberá à VCA a execução dos serviços e poderá ser cobrada uma taxa de vistoria.
- Não tenha sido realizada reforma na edificação ou descaracterização dos sistemas com fornecimento de materiais e serviços pelo condomínio.
- As providências solicitadas ao proprietário ou morador, após vistoria técnica, foram tomadas em tempo hábil.

2.4 - VARIAÇÕES USUAIS INERENTES DO IMÓVEL

Algumas variações usualmente observadas são consideradas admissíveis devido ao processo construtivo do imóvel. Dentre elas, cita-se como exemplo:

- Variações não extensas de qualidade e quantidade nos serviços executados quando comparados ao projeto original e as especificações, decorrentes do processo produtivo. Também, se incluem neste item pequenas diferenças de área;
- Fissuras e deformações devido aos esforços solicitantes normais a que o imóvel é submetido diariamente, desde que dentro dos limites estabelecidos pelas Normas Técnicas Brasileiras (cargas, ação do vento, variação térmica, etc.);
- Leves ondulações e fissuras nos revestimentos de reboco internos e externos sobre a alvenaria e gesso (paredes e tetos);
- Pequenas ondulações no piso em contato com o solo que não comprometam o seu uso. Tal fato pode acontecer em alguns pontos devido a compactação do solo natural e das camadas de base na circulação de veículos;
- Variações de tonalidade ou textura nos elementos de origem mineral e vegetal, tanto quanto em materiais que busquem imitá-los (madeira, pedra, mármore, granito, etc.);
- Deformações próprias de peças de madeira, ferro ou alumínio que não prejudiquem o seu funcionamento nem agridam de forma acentuada a estética.
- Situações de surgimento de mofo e/ou de limo estão relacionadas com o uso e a manutenção dos locais, porém não são decorrentes do processo construtivo. As manifestações são resultantes da umidade do ar, agravadas pela falta de ventilação, insolação e limpeza. Tanto a presença do mofo quanto do limo deve ser evitada, uma vez que podem causar problemas respiratórios aos usuários. Dessa forma, os moradores precisam colaborar com as medidas preventivas para evitar tais circunstâncias, incluindo manter os ambientes das áreas bem ventilados em todos os períodos do ano, principalmente nas épocas de maior umidade.

2.5 - PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos de garantia dos materiais e serviços são previstos pelo Código Civil Brasileiro, Código de Defesa do Consumidor e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, incluindo norma técnica ABNT NBR 15.575, e estão especificados neste Manual. Para isso, levou-se em consideração também o estágio atual das tecnologias de cada componente e/ou serviço empregados na construção do condomínio. Para itens que possuem garantia do fabricante, o prazo começa a contar a partir de sua aquisição ou de sua utilização no empreendimento.

Os prazos têm início a partir da assinatura do termo de recebimento, na posse do imóvel, ou da data da convocação expressa expedida pela Construtora para o recebimento do imóvel, sendo considerada a primeira data entre as duas hipóteses (os prazos ora especificados não se somam aos prazos legais).

Constitui como uma condição da garantia a correta manutenção dos sistemas, elementos, componentes e instalações da unidade.

A VUP – Vida útil de projeto conforme NBR 15.575:2021 - Edificações Habitacionais — Desempenho adotada para o empreendimento foi desempenho mínimo.

Cabe explicar alguns tipos de problemas que podem surgir:

- Vícios aparentes: São aqueles de fácil constatação, vistos no momento da vistoria de entrega.
- Vícios ocultos: São aqueles não detectáveis no momento da entrega do condomínio, e que podem surgir durante sua utilização regular.
- Neste caso, a construtora somente poderá ser responsabilizada se comprovadamente o vício oculto for anterior a entrega do Condomínio.
- Solidez e segurança: São itens relacionados a solidez da edificação, tais como, alvenarias, vigas, colunas, lajes, estrutura de fundação, contenções e arrimos.

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIAS				
	NA ENTREGA	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Fundações, Estrutura principal (p. ex. estrutura de concreto armado), estruturas periféricas, contenções e arrimos					Segurança e estabilidade global, estanqueidade de fundações e contenções e arrimos
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas				Segurança e integridade
Impermeabilizações					Estanqueidade
Instalações elétricas (tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros)	Acabamento externo danificado ou mal colocado	Equipamentos		Instalação	
Equipamentos industrializados (motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores (se existir no empreendimento), exaustão mecânica, churrasqueiras e outros). Sistemas de dados, voz, telefonia, automação e televisão	Danificados ou mal instalados. Funcionamento	Instalação e equipamentos			
Instalações hidráulicas (colunas de água fria e quente (se existir no empreendimento), tubos de queda de esgotos)					Integridade e estanqueidade
Instalações de gás (colunas de gás)					Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás (coletores, ramais, louças, caixas de descarga, bancada, metais sanitários, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos, tanques)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos. Funcionamento da válvula de descarga.	Equipamento		Problemas com instalações em geral	

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIAS				
	NA ENTREGA	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Esquadrias de madeira	Lascadas, quebradas, rachadas, trincadas, riscadas, manchadas ou empenadas. Defeitos na pintura	Empenamento, deslocamento e fixação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas Defeitos no acabamento	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores, conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Vidros	Quebrados, trincados, lascados, manchados, riscados, sujos ou diferenças de tonalidade	Fixação			
Fechaduras e ferragens em geral	Lascadas, trincadas, riscadas, amassadas ou manchadas	Funcionamento e acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa e gesso e componente de gesso acartonado	Lascadas, trincadas, quebras, riscadas ou manchadas Defeitos no acabamento		Fissuras	Estanqueidade de fachada e pisos em áreas molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo, cerâmica, porcelanato ou pastilha	Quebradas, trincadas, arranhadas, manchadas, ou com tonalidade diferente do restante. Defeitos no acabamento		Peças soltas, gretadas ou com desgaste excessivo, que não seja por mau uso		Estanqueidade e de fachadas e pisos molháveis.
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)	Lascadas, quebradas, arranhadas, manchadas, trincadas ou manchadas Defeitos no acabamento ou mal fixadas		Revestimentos soltos, gretados ou com desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIAS				
	NA ENTREGA	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Forros de gesso	Lascados quebrados, arranhados, manchados ou trincados. Defeitos no acabamento	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Pintura e verniz (interna e externa)	Sujas ou com mau acabamento, lascadas, riscadas ou manchadas	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Falha de preenchimento ou manchas	Aderência			
Cobertura e marquises		Encaixe das telhas e infiltrações			Integridade, estanqueidade e segurança
Calhas metálicas		Defeitos de fabricação			



Nesta tabela constam os principais itens das áreas privativas.

No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.

Todas as informações deste manual e o desempenho das edificações como um todo são válidas somente se forem respeitadas as condições de uso e manutenção descritas.

2.6 - PRAZO PARA O REPARO DAS SOLICITAÇÕES TÉCNICAS

Comprovada a existência do defeito e reconhecidos os procedimentos de reparos, a construtora se compromete a concluir as correções de itens que estiverem dentro dos prazos e condições de garantia. Serão priorizados os problemas que se caracterizarem em situações de maior urgência, dentro da disponibilidade da equipe de assistência técnica frente às demais solicitações, informando e programando junto ao solicitante a data de sua realização.

Os serviços de reparos serão realizados em horários que atendam à convenção coletiva da construção civil e às normas condominiais contidas no regimento interno, e está disposto da seguinte maneira: de 2ª a 5ª feira das 8h às 17h e 6ª feira das 8h às 16h, respeitando-se o horário de almoço dos funcionários, não havendo a possibilidade de execução em sábados, domingos, feriados ou fora deste horário.



Lembramos que a solicitação de assistência técnica deve ser feita imediatamente após o surgimento do problema, de forma a evitar o agravamento do mesmo ou o aumento dos custos de reparo, sendo que a não observação desta exigência técnica pode gerar a perda de garantia para o item em questão.

2.7 - EXTINÇÃO E PERDA DA GARANTIA

A extinção da garantia ocorre após o vencimento normal de sua validade ou a qualquer tempo, desde que se verifique:

- A inexecução de qualquer uma das recomendações constantes neste MANUAL;
- A não observação da ABNT NBR 5.674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção correta para imóvel habitado ou inabitado.
- A não realização, pelo condomínio/proprietários, das manutenções periódicas. Considera-se que a realização de pinturas periódicas, limpeza periódica dos esgotos, calhas, rede pluvial, manutenção do solo e partes estruturais sem intervenções nocivas, substituição de masticues, rejuntas, dentre outras manutenções periódicas, são de responsabilidade exclusiva do condomínio/proprietários.
- Se ocorrer qualquer caso fortuito, de força maior, ou eventos da natureza fora da normalidade da região que acarretem avarias, perecimento, perda de desempenho ou que por qualquer motivo impossibilitem a manutenção da garantia concedida;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- A realização de reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma e das áreas comuns;
- Alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica, elétrica, etc.);

- Se forem feitas alterações em outra unidade habitacional ou no condomínio que gere efeitos ou danos na unidade ou área que está solicitando assistência técnica;
- A execução dos serviços de revisão, consertos ou reparos por pessoal não autorizado pela Construtora, com fornecimento de materiais e serviços pelo adquirente, usuário ou por terceiros;



A VCA Construtora não trabalha com reembolso de serviços ou materiais fornecidos por terceiros.

- Se houver danos por mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados neste Manual;
- Se o proprietário, morador, síndico ou zelador não permitir o acesso do profissional indicado pela Construtora e/ou não dispuser de horários compatíveis comerciais com os da equipe técnica, nas dependências do imóvel, para proceder à vistoria técnica e para realização dos serviços necessários;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do adquirente, usuário ou do condomínio;
- A utilização do imóvel de maneira diversa à prevista pelo projeto ou pela Convenção de Condomínio;
- Se houver demora excessiva para solicitar a assistência técnica de algum problema, de modo que ele se agrave e dificulte sua correção, tornando seu reparo mais oneroso e prolongado;
- Se o imóvel não receber manutenção e uso adequados;
- Se ocorrer o surgimento de mofo devido falta de ventilação adequada e de limpeza periódica com combate a mofo;
- Se não for elaborado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5.674 - Manutenção da Edificação, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano. Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma NBR 5674.
- Se o condomínio romper ou deixar de firmar contratos de manutenção periódica de equipamentos, tais como bombas de recalque de água, bombas de esgoto, quadros de comando, etc. A não contratação ou a suspensão de contratos de manutenção dos equipamentos do imóvel e/ou condominiais resultará na perda da garantia.

- A garantia sobre acessórios e equipamentos, tais como, conforme existam no empreendimento, motores, bombas, geradores, elevadores, estações de esgoto e/ou qualquer outro equipamento mecânico, elétrico ou eletrônico que guarnecem o imóvel ou às dependências condominiais, depende do condomínio dar continuidade ou celebrar contrato de manutenção periódica.
- Também, temos como situações também não cobertas pela garantia as peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso e demais fatores que possam acarretar a perda de garantia descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

3. RESPONSABILIDADE RELACIONADA à MANUTENÇÃO da EDIFICAÇÃO

A convenção de condomínio, elaborada de acordo com as diretrizes do Código Civil Brasileiro (nos seus artigos 1332, 1333 e 1334), estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos condôminos, síndico e conselho consultivo e/ou fiscal.

O regimento interno, aprovado conjuntamente com a convenção na assembleia de instalação do condomínio, complementa as regras de utilização do empreendimento.

Ressalta-se a importância dos envolvidos em praticar os atos que lhe são atribuídos pela legislação, pela convenção e pelo regulamento interno.

O regimento interno do condomínio discriminará as atividades necessárias para a manutenção dos imóveis, assim como as orientações para rateio de seus custos. Além disso, é muito importante a participação individual de cada usuário na conservação e uso adequado das instalações, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos e zelando para que isso não seja feito. As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os usuários do condomínio, independentemente de ser o proprietário ou apenas um usuário da unidade. Faz parte ainda, das obrigações de cada um dos usuários do condomínio, a aplicação e o estímulo às regras da boa vizinhança.

O proprietário é o responsável pelo custeio e realização da manutenção das áreas privativas do imóvel. Assim como, o Condomínio (por meio do seu síndico) é o responsável pela manutenção das áreas comuns do condomínio e os proprietários corresponsáveis pela realização e custeio desta manutenção, além das manutenções de outras ordens que não estão sob garantia.

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

3.1 - INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA

- Entregar o Manual do Proprietário e Manual de Áreas Comuns, conforme ABNT NBR 14037;
- Entregar a documentação técnica e legal conforme adiante especificado;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao condomínio;
- Prestar serviço de assistência técnica que estiver dentro dos prazos e condições de garantia;

- Oferecer o serviço de atendimento ao cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia, serviço este prestado em horário comercial, na sede da Construtora, via telefone (77) 3025-1200 e/ou através de e-mail contato@vcaconstrutora.com.br.



Não é dever ou responsabilidade VCA Construtora idealizar, fornecer ou dirigir os programas de manutenção do condomínio. Contudo, a título de cortesia e sugestão, a Construtora fornece modelos de programa de manutenção e de listagem de verificação (registro) do programa de manutenção das edificações, buscando atender as diretrizes da ABNT NBR 5.674 e da ABNT NBR 14.037

Nota: A NBR 5.674 Manutenção da Edificação não é fornecida pela construtora ao condomínio em forma física, contudo este manual baseia-se nas suas orientações. O síndico e/ou a administradora do condomínio podem adquiri-la junto a ABNT, o que não os isenta de seguirem as informações descritas neste documento.

3.2 - SÍNDICO

- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5.674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas condominiais e equipamentos coletivos do condomínio;
- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
- Coletar e manter arquivados de forma organizada os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação, além de permitir aos moradores a consulta dos mesmos;
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;
- Convocar assembleia geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;
- Efetuar o controle do processo de manutenção;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;

- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro responsável técnico):
 - (a) qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, e demais sistemas, conforme descrito na ABNT NBR 14.037;
 - (b) consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14.037, também deve ser previamente submetida à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
 - (c) qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14.037 deve ser previamente submetida à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
- Quando aplicável, as mudanças devem ser registradas e aprovadas nos órgãos competentes;
- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do edifício;
- Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

3.3 - CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL

- Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção;
- Aprovar os recursos para a realização da manutenção.

3.4 - PROPRIETÁRIO/USUÁRIO

- Ao realizar a manutenção em seu imóvel, observar e seguir o estabelecido no Manual do Proprietário;
- Fazer cumprir e prover os recursos para a realização das atividades de manutenção, bem como para o programa de gestão da manutenção das áreas comuns;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual das Áreas Comuns.
- O proprietário obriga-se a permitir o acesso do profissional indicado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Manual, sob pena de perda de garantia;
- Fazer cumprir e prover os recursos para a realização das atividades de manutenção, bem como para o programa de gestão da manutenção das áreas comuns;
- Coletar, armazenar e disponibilizar para a construtora a documentação que comprove a realização da manutenção;
- No caso de revenda ou locação, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção, operação e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes.

3.5 - ZELADOR/GERENTE PREDIAL

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e da administradora;
- Coordenar/monitorar os serviços executados pela equipe de manutenção e pelas empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas e comunicar à administradora e ao síndico;
- Comunicar imediatamente ao síndico ou à administradora qualquer defeito ou problema em sistemas e/ou subsistemas do edifício, ou seja, qualquer detalhe funcional do edifício, por exemplo, defeito ou problema nas bombas, encanamentos, instalações elétricas, entre outros;
- Auxiliar o síndico ou a administradora na coleta e arquivamento dos documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.) e dos componentes do controle de registro das manutenções, desde que em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva;

3.6 - ADMINISTRADORA

- Assumir as responsabilidades do Síndico conforme condições de contrato entre o Condomínio e a Administradora;
- Dar suporte técnico para a elaboração e implantação do Programa de Manutenção.

3.7 - EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL

- Executar os serviços de manutenção, de acordo com as normas técnicas, atender ao sistema de gestão de manutenção das edificações, desde que tenha recebido orientação e possua conhecimento de prevenção de riscos e acidentes;
- Manter a limpeza e a integridade dos componentes envolvidos na atividade de manutenção;
- Receber os treinamentos inerentes às atividades que realiza;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalho;
- Auxiliar o síndico no cumprimento das normas de Saúde e Segurança do Trabalho.

3.8 - EMPRESA CAPACITADA

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos, orientações do Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e orientações do manual do fabricante do equipamento;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados, laudos técnicos, etc.;
- Utilizar materiais e produtos de qualidade na execução dos serviços, mantendo ou melhorando as condições originais;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Fornecer, quando necessário, documentação de responsabilidade técnica pela realização dos serviços e suas implicações;
- Dispor de profissionais habilitados e treinados de acordo com as atividades a serem realizadas.
- Cumprir as normas vigentes de segurança do trabalho.

3.9 - EMPRESA ESPECIALIZADA

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos, orientações do Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e orientações do manual do fabricante do equipamento;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados, laudos técnicos, etc.;
- Utilizar materiais e produtos de qualidade na execução dos serviços, mantendo ou melhorando as condições originais;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Fornecer, quando necessário, documentação de responsabilidade técnica pela realização dos serviços e suas implicações;
- Dispor de profissionais habilitados e treinados de acordo com as atividades a serem realizadas.
- Cumprir as normas vigentes de segurança do trabalho.

3.10 - PROFISSIONAL HABILITADO

Profissional formado e registrado no conselho correspondente a sua profissão, seja ela de engenharia, arquitetura e urbanismo ou outra, capaz de avaliar com competência um serviço, atividade ou sistema e fornecer um laudo técnico e uma ART ou RRT.

3.11 - DO CONDOMÍNIO - PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA

Conforme a NBR 5.674 a gestão do sistema de manutenção inclui meios para preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.

A execução deste programa por parte do condomínio, além de ser obrigatório conforme a norma, também previne problemas e eventuais perdas de garantia nas áreas comuns e privativas, quando estas têm problemas originados na falta deste programa ou deficiências de seu cumprimento.

Os requisitos para manutenção incluem:

- a) Organização
- b) Conteúdo básico do relatório de inspeção
- c) Programa de manutenção

Estes requisitos estão detalhados na respectiva norma.

No Manual das Áreas Comuns encontra-se uma tabela baseada nas recomendações do Anexo A da NBR 5.674: Manutenção de Edificações. Este modelo abrange os variados elementos e sistemas para a elaboração do programa de manutenção preventiva de uma edificação.

4. O CONDOMÍNIO

O condomínio Don J. Pedral é composto por 256 unidades residenciais, distribuídas em 22 blocos com dois pavimentos cada. As unidades residenciais estão especificadas no quadro de áreas das unidades em anexo. Abaixo seguem as características gerais do empreendimento:

- i. São 04 blocos de 2 quartos, denominados “BLOCO TIPO 01”, todos com uma suíte, numerados da seguinte forma: 01 A 04, com 6 unidades por pavimento, totalizando 12 unidades por bloco, sendo duas unidades PcD, e 48 unidades totais, contendo
- ii. São 16 blocos de 2 quartos, denominados “BLOCO TIPO 02”, todos com uma suíte, numerados da seguinte forma: 07 A 22, com 6 unidades por pavimento, totalizando 12 unidades por bloco e 192 unidades totais.
- iii. São 02 blocos de 2 quartos, denominados “BLOCO TIPO 03”, todos com uma suíte, numerados da seguinte forma: 05 e 06, com 4 unidades por pavimento, totalizando 08 unidades por bloco e 16 unidades totais.
- iv. Área externa contendo: Área verde, piscina, academia, pergolado, espaço pet, 3 espaços, sendo eles: 1 espaço Co-Kitchen, 1 Micro Market e 1 Espaço Kids, sanitários, 2 quiosques gourmet com churrasqueira, central de distribuição de GLP, casa de lixo, guarita com sanitário, medidores de consumo de eletricidade, água e gás, áreas permeáveis e impermeáveis, estacionamento com 16 vagas externas para visitantes com as medidas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura, por 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de profundidade.

As unidades autônomas são de uso privativo do condômino/adquirente, com matrícula própria no registro de imóveis, assim como as suas respectivas vagas de estacionamento.

As áreas comuns são aquelas destinadas ao uso coletivo de todos os condôminos. Tem por características a indivisibilidade, a inalienabilidade e a não exclusividade, ou seja, não podem ser divididas, amigável ou judicialmente, não podem ser vendidas em nenhuma hipótese, nem mesmo podem ser usadas exclusivamente por qualquer condômino. As partes condominiais não podem ser modificadas, salvo nos casos previstos na Convenção Condominial, a fim de se preservar a unidade estética do conjunto.

4.1 - UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COLETIVOS DO CONDOMÍNIO

As áreas de uso comum serão entregues parcialmente equipadas e prontas para o uso dos condôminos. As regras para a sua utilização devem ser estabelecidas no Regulamento Interno e controlada pela Administração do Condomínio.

4.2 - DESPESAS DE CONDOMÍNIO

Constituem-se como despesas do Condomínio aquelas decorrentes das áreas de uso exclusivo comum e de equipamentos comuns, e as demais previstas na Convenção de Condomínio ou outras que venham a ser aprovadas. Estas despesas serão rateadas pelos condôminos, de acordo com o estabelecido na mesma Convenção.

4.3 - ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois a omissão não desobriga a aceitação das decisões das assembleias, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º da Lei nº 4.591.

As assembleias são, portanto, eventos de grande importância para os que vivem em condomínios, pois elas aprovam as verbas para as despesas e examinam as prestações de contas. O não comparecimento do condômino pode afetar a vida social e econômica de sua família, ficando assim a cargo de terceiros as resoluções sobre a administração de seu patrimônio.

4.4 - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

A vida do condomínio começa, praticamente, através da assembleia de sua instalação. Na ocasião é eleito o Síndico, na forma prevista pela Convenção e são tomadas as providências necessárias ao funcionamento da administração, tais como, a votação do Regimento Interno e a escolha da forma de administração a ser implantada, além de deliberações gerais.

Os moradores não podem deixar toda a responsabilidade a cargo dos representantes eleitos. São imprescindíveis a colaboração e o apoio de todos. A Administração do Condomínio será feita pela forma prevista na Convenção de Condomínio.

4.5 - OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A mudança dos proprietários para suas unidades deve respeitar o Regulamento Interno do Condomínio e prever uma forma segura de transporte dos móveis, levando em consideração as dimensões das escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

4.5.1 - Mudança

É imprescindível que todos os moradores sigam as orientações do Regulamento Interno do Condomínio e planejem a forma de transporte dos seus móveis e bens, levando em consideração as dimensões das escadas, circulações, vãos livres das portas, enfim, todo o percurso até o destino.

O condomínio deve providenciar a colocação de uma proteção nos corrimãos e paredes, além de definir uma forma de utilização entre os condôminos para que o transporte dos móveis e eletrodomésticos não danifiquem as áreas condominiais.

Mobiliários e objetos muito compridos poderão ter dificuldade em executar os giros necessários para o deslocamento na caixa de escada ou elevador, por isso é preciso ser feito um planejamento.

É expressamente proibida a circulação de veículos pesados e de carga nas áreas internas do condomínio, com exceção de caminhões de mudança, os quais só poderão acessar vias asfaltadas, não passeios nem vagas de estacionamento. A construtora/incorporadora se exime de qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados em decorrência do descumprimento desta orientação, o que pode acarretar a perda da garantia relativa aos passeios e estacionamentos do condomínio.

O CONTRAN (Conselho Nacional de Trânsito) considera como veículo pesado todo aquele com peso bruto acima de 3500kg, como ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações.

É também proibida a entrada de veículos de tração animal, como carroças e charretes puxadas por cavalos, em qualquer parte do empreendimento, pois os cascos e ferraduras dos animais podem danificar o asfalto.

4.5.2 - Pedidos de ligações individuais

Tão logo os proprietários recebam as chaves de sua unidade, deverão providenciar junto à concessionária os pedidos de ligações locais individuais de luz, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas.

ENERGIA ELÉTRICA

A solicitação da ligação de energia pode ser feita presencialmente, em um dos postos de atendimento da COELBA, ou pela internet, acessando o site da concessionária.

Para fazer a solicitação virtual é bem simples, basta entrar no site www.coelba.com.br, clicar em NOVA LIGAÇÃO e seguir as orientações do site.

Para solicitar presencialmente na COELBA, basta se dirigir a um dos postos de atendimento da concessionária, informar a finalidade (nova ligação) e apresentar os documentos listados abaixo:



NOVA LIGAÇÃO

Solicite a ligação de sua unidade consumidora de forma prática e fácil

 CLIQUE AQUI

1. Documento do imóvel;
2. RG e CPF;
3. Endereço completo: Avenida Laura Nunes, 2445, Loteamento Jd. Guanabara, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista, BA.

Informar o apartamento e número da nota (será entregue junto às chaves do apartamento).

ÁGUA ENCANADA

As unidades do empreendimento já são entregues com os hidrômetros instalados, e a ligação de água é responsabilidade do condomínio, bem como sua administração. Portanto, o proprietário não precisa se preocupar em fazer a solicitação à concessionária, pois suas instalações já serão entregues aptas para uso.

TELEFONIA FIXA

No caso de solicitação ou transferência de uma linha telefônica, basta ligar para a operadora, e informar os dados solicitados pela operadora.

GÁS

Compete ao proprietário comprar e instalar o medidor de gás. Essa aquisição e procedimento podem ser feitos com o fornecedor que o proprietário escolher.

A empresa SuperGásBras é a fornecedora de gás para o DON J. PEDRAL e, para pedir a ligação de gás (ato que somente o proprietário da residência ou locatário pode fazer), é necessário entrar em contato com a empresa pelo telefone ou site. Para o cadastro, será preciso apresentar o código do condomínio e dados pessoais.

O contato para cadastro é:

- Telefone da SuperGásBras: 4003-3433 (todo o atendimento será concluído pelo telefone);
- Site: www.supergasbras.com.br.

Antes da ligação do gás, o proprietário deve comunicar ao condomínio, bem como, em caso de dúvida, consultá-lo quanto às documentações necessárias.

É responsabilidade do condomínio a obtenção do código da SuperGásBras, bem como informar aos condôminos.

4.5.3 - Instruções para a instalação de equipamentos

Antes de instalar qualquer equipamento, é de suma importância que se consulte os projetos estruturais e de instalações da edificação. A passagem de tubulações, limites de carregamento, capacidades elétricas e outras informações importantes estão descritas neles.

Ao instalar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir a mão de obra contratada, para não bater ou retirar os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamentos.

Ao proceder qualquer modificação nas áreas frias, desde a colocação de box ou chuveiros até a troca de revestimentos, tenha o máximo de cuidado para não danificar a impermeabilização evitando assim pontos de infiltração.

Alteração da impermeabilização acarreta a perda de garantia.

As muretas dos boxes dos banhos não podem ser perfuradas, as portas dos boxes deverão fixadas nas paredes e coladas na mureta com silicone. Não perfurar o piso e paredes do box do chuveiro, esta área encontra-se impermeabilizada.

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Não executar perfurações em nenhum ponto da parede ou do piso sem verificar a existências de tubulações embutidas.
- Verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas e elétricas (vide projetos de instalações). Os dois lados da parede precisam ser conferidos antes da execução dos serviços;
- Evitar perfuração na parede próxima ao CD (centro de distribuição de energia elétrica) e nos alinhamentos verticais e horizontais de interruptores e tomadas, a fim de que as tubulações elétricas sejam perfuradas, pois isso pode ocasionar acidente com risco de choque elétrico, incêndio, etc. (vide projeto de instalações elétricas);
- Recomenda-se que na instalação de luminárias embutidas não sejam cortados os arames que fazem a fixação da estrutura de forro de gesso, pois trará danos para a sua sustentação.

OBS.: Recomenda-se o uso de furadeira e parafusos com buchas adequadas, por serem considerados ideais para paredes. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede como para teto e piso.

4.5.4 - Decoração

No momento da decoração, confira as dimensões dos ambientes e espaços diretamente no local, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Deve-se atentar também para a disposição das janelas e dos pontos de instalação elétrica (tomadas e interruptores).

É imprescindível que as medidas sejam conferidas no local antes da encomenda ou aquisição de mobiliários, tampos ou outros itens, principalmente os fabricados sob medida. Pequenas diferenças entre as dimensões de projeto e as efetivamente entregues nos locais são comuns e aceitáveis para as tolerâncias do processo de produção de edificações (cabe lembrar que no contrato de compra e venda é estabelecida uma tolerância de 5% nas dimensões ou áreas). Apesar destas possíveis diferenças de tamanho não afetarem o uso dos ambientes, elas podem acarretar problemas na instalação de móveis ou outros itens, por isso a importância de conferência no local.

Na utilização de móveis sob medida deve, necessariamente, serem realizadas as conferências das dimensões no próprio local, devido as pequenas variações que possam ocorrer e influenciam diretamente a fabricação da marcenaria.

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.

Não encostar o fundo de móveis diretamente nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É necessária a utilização de materiais isolantes, como chapa de isopor, entre o fundo do móvel e a parede. A construtora não se responsabiliza por danos nos móveis decorrentes da não utilização dessa medida de proteção, como empenas e apodrecimento de madeira, mofo ou bolor.

Nos armários e nos locais sujeitos a umidade (sob os lavatórios) utilize sempre revestimento impermeável.

Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores.

A colocação de redes e/ou grades em portas e janelas deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio.

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante observar se o local escolhido não é passagem de tubulações embutidas.

Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição, além dos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos.

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

Para furação em geral utilize, de preferência, furadeira e parafusos com bucha.

Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

5.1 – Quadro de Áreas

QUADRO DE ÁREAS	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0.7103
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO-Co	0.3717
COEFICIENTE DE PERMEABILIDADE DO TERRENO - Cp	0.2927
ÁREA DO TERRENO	20.000,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	14.205,64m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO PAVIMENTO TÉRREO	7.435,54m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO PAVIMENTO SUPERIOR	6.770,10m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO BLOCO TIPO 01 (T=335,38 + $\$$ =317,38)	652,76m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO BLOCO TIPO 02 (T=335,38 + $\$$ =317,38)	652,76m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO BLOCO TIPO 03 (T=223,25 + $\$$ =211,25)	434,50m ²
ÁREA OCUPADA TOTAL DOS BLOCOS TIPO 01 (X04)	1.341,52m ²
ÁREA OCUPADA TOTAL DOS BLOCOS TIPO 02 (X16)	5.366,08m ²
ÁREA OCUPADA TOTAL DOS BLOCOS TIPO 03 (X02)	446,50m ²
ÁREA OCUPADA TOTAL DOS BLOCOS	7.154,10m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DOS BLOCOS TIPO 01 (652,76m ² x 04)	2.611,04m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DOS BLOCOS TIPO 02 (652,76m ² x 16)	10.444,16m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DOS BLOCOS TIPO 03 (434,50m ² x 02)	869,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DOS BLOCOS	13.924,20m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES	281,44m ²
ÁREA OCUPADA	7.435,54m ²
ÁREA PERMEÁVEL	5.855,60m ²
ÁREA DE ESTACIONAMENTO	2.836,80m ²
ÁREA CONSTRUÍDA P/ CÁLCULO DO Ca	14.205,64m ²
ÁREA LIVRE	12.564,46m ²
GABARITO DE ALTURA DA EDIFICAÇÃO	7,25m
PAVIMENTOS	2
NÚMERO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS	256
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	256
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTE	16
NÚMERO DE BLOCOS TIPO 01	4
NÚMERO DE BLOCOS TIPO 02	16
NÚMERO DE BLOCOS TIPO 03	2
NÚMERO TOTAL DE BLOCOS	22
ÁREA VERDE/ LAZER	3.012,94m ²
PERCENTUAL VERDE/ LAZER	15.06%
ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO	7.866,86m ²
PERCENTUAL DO SISTEMA VIÁRIO	39.33%

QUADRO DE ÁREAS LIVRES

COMPLEXO LAZER (CO-KITCHEN, MICRO-MARKET, ESPAÇO KIDS, ACADEMIA, SALÃO DE JOGOS, SANITÁRIOS)	201,90 m ²
GUARITA	18,13 m ²
QUIOSQUE DUPLO / SANITÁRIOS	43,92 m ²
PISCINA	95,25 m ²
CASA DE LIXO	17,49 m ²

5.2 – Sistema Estrutural

A estrutura foi feita com o sistema construtivo de concreto armado (lajes) e alvenaria estrutural conforme projeto estrutural.



Alvenaria estrutural com blocos vazados de concreto é um sistema construtivo racionalizado, no qual os elementos que desempenham a função estrutural são de alvenaria, ou seja, os próprios blocos vazados de concreto. O sistema, composto por blocos estruturais de concreto vazados, assentados com argamassa de cimento, atende as exigências das normas brasileiras que versam sobre o tema. Em função do uso desse modelo construtivo, estabelecemos o que segue:



- Não autorizamos a remoção total ou parcial das alvenarias das unidades,

AS ALVENARIAS (PAREDES) E AS LAJES DE CONCRETOS (PISOS E TETOS) NÃO PODEM SER ALTERADOS DE FORMA ALGUMA SOB RISCO DE COMPROMETER A ESTABILIDADE DO BLOCO.



- Não autorizamos a alteração, bem como a realocação das esquadrias (portas, janelas e basculantes) das caixas e tubulações da rede elétrica, da rede de antena, telefonia e hidráulica. Caso seja indispensável essa alteração, será necessário apresentar ao condomínio, projeto assinado por profissional responsável, anexado de ART, para devida autorização por parte do condomínio. As áreas modificadas perdem a garantia.

- NENHUM CORTE PODE SER FEITO NAS PAREDES DA UNIDADE.



- Ao utilizar furadeira elétrica, é obrigatório que ela seja manuseada por pessoa habilitada e que saiba ler plantas de instalações hidrossanitárias e elétricas, para que evite a perfuração das tubulações, no caso da colocação de armários de parede, divisórias, persianas e cortinas, prateleiras, quadros decorativos e afins. As plantas hidrossanitárias e elétricas de cada tipo de apartamento estão em anexo. Nunca use prego e martelo.

- É possível o rebaixamento do teto com gesso, PVC, madeira ou outro material a escolha do proprietário, a troca ou substituição dos revestimentos dos pisos e paredes, e a substituição de portas, mas sem realocação ou ampliação dos vãos.

- Todas as demais alterações precisarão de consulta prévia a construtora, feita de forma escrita. A resposta será também de forma escrita, contendo as orientações e possibilidades.

- É comum, neste modelo construtivo, nos primeiros meses de uso, em função da acomodação das estruturas e das cargas acidentais (móveis, pessoas, pesos em geral), aparecerem fissuras. A fissura é uma patologia simples de ser tratada e é objeto de garantia. A construtora prontamente fará o reparo. Após esse período de acomodação, é natural que não mais apareçam as fissuras. Deixando claro, **as fissuras não comprometem em nada a estrutura da unidade** e está no memorial descritivo do empreendimento que elas podem aparecer.

Afim de evitar fissura, quebras e outros problemas decorrentes da expansão térmica dos materiais constituintes, há no condomínio locais com pequenas aberturas, denominadas juntas de dilatação, que permitem a variação volumétrica natural dos elementos. É possível observa-las em blocos de apartamentos, pisos e, principalmente, muros.

5.3 – Cargas Previstas

As lajes foram dimensionadas para suportar determinadas cargas máximas, sendo assim observar que não devem ser colocados todos móveis e objetos num único ponto da laje para evitar sobrecarga.

Para as lajes de pavimento das unidades residenciais, foi considerado carregamento acidental de 200 kg/m², enquanto as lajes de cobertura, foi considerada carga acidental de 100kg/m². Portanto, não é permitida carga maior que estas nos locais citados para garantir a integridade da estrutura das edificações.

Nas escadas foi considerada uma carga acidental de 300 kg/m².

[*] Carga acidental: refere-se a todas as cargas que podem atuar sobre a estrutura em função do seu uso (Exemplos: pessoas, vasos, móveis, etc.). Para o dimensionamento das lajes foram utilizados os valores mínimos das cargas acidentais extraídos da NBR 6120.

Os passeios são projetados para atender apenas pedestres. A NBR 15575 prevê que o piso não pode apresentar danos para carga concentrada de até 100kg em qualquer local de sua superfície e deve resistir aos impactos previsíveis nas condições normais de serviço. Portanto, trincas, fissuras, deformações, quebras ou qualquer outro dano provocado por carregamentos ou impactos maiores que os previstos na norma supracitada, como ocorreria com a passagem de veículos, promovem perda de garantia dos passeios.

As placas de concreto pré-moldadas utilizadas nas vagas de estacionamento foram projetadas para suportar individualmente até 875kg, correspondente a carga distribuída para uma roda de um automóvel leve, ou seja, com peso bruto de até 3500kg. Portanto, além de ser expressamente proibida a entrada de veículos pesados ou de carga, sem exceção, nas vagas de estacionamento, deve-se ter cuidado com o carregamento de carros e caminhonetes.

5.4 – Acabamentos das Áreas Privativas

Todo material aplicado no empreendimento é de qualidade atestada e em conformidade com as normas técnicas e com o memorial descritivo assinado e aceito pelo proprietário no contrato de compra e venda.

LIVING	
PISO	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
RODAPÉ	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
PAREDE	Tinta Acrílica Standard – Rende Mais, cor: Branco - Inovar
TETO	Tinta Acrílica Standard – Rende Mais, cor: Branco - Inovar
PEITORIL E SOLEIRA	Granito Cinza Andorinha
PORTA	Esquadria de alumínio e Vidro temperado incolor 8mm (Térreo) Kit Porta de Madeira Pivotante MDF Ultra (Superior)
FECHADURA	Fechadura Piller – Cilindro Redondo (Térreo) Fechadura digital FD2000 – Intelbras (Superior)
ELÉTRICA	Schneider Eletric / Miluz – tipologia conforme projeto elétrico

SUÍTE E QUARTO

PISO	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
RODAPÉ	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
PAREDE	Tinta Acrílica Standard – Rende Mais, cor: Branco - Inovar
TETO	Tinta Acrílica Standard – Rende Mais, cor: Branco - Inovar
PEITORIL E SOLEIRA	Granito Cinza Andorinha
PORTA	Kit porta de abrir / correr: Castro Eco Porta / MDF Ultra / Acabamento branco
JANELAS	Esquadria de alumínio e Vidro Temperado Incolor 8mm
FECHADURA	Fechadura: ZM Concept RR1 417 / Pado
ELÉTRICA	Schneider Eletric / Miluz – tipologia conforme projeto elétrico

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

PISO	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
RODAPÉ	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
PAREDE	Revestimento cerâmico Classic Branco 61x33 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina – Quartzolit Tinta Acrílica Premium Fosco, cor: Branco – Inovar
TETO	Tinta Acrílica Premium Fosco, cor: Branco – Inovar
PEITORIL E SOLEIRA	Granito Cinza Andorinha
JANELAS	Esquadria de alumínio e Vidro Temperado Incolor 8mm
METAIS	Torneira: Torneira Cozinha Cano Alto com arejador fixo ultra pop ¼ Volta-Parede -Rainha Registro acabamento: Acabamento para Docol Base DN 15 (1/2) a DN 25 (1) – Nova+Docol – Chrome - Docol
PIA	Pia de inox lisa 1 metro – Branox
ELÉTRICA	Schneider Eletric / Miluz – tipologia conforme projeto elétrico

COZINHA – TÉRREO	
PISO	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
RODAPÉ	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
PAREDE	Revestimento cerâmico Classic Branco 61x33 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina – Quartzolit Tinta Acrílica Premium Fosco, cor: Branco – Inovar
TETO	Tinta Acrílica Premium Fosco, cor: Branco – Inovar
PEITORIL E SOLEIRA	Granito Cinza Andorinha
PORTA	Esquadria de alumínio e Vidro temperado incolor 8mm
JANELAS	Esquadria de alumínio e Vidro Temperado Incolor 8mm
FECHADURA	Fechadura Piller – Cilindro Redondo (Térreo)
METAIS	Torneira: Torneira Cozinha Cano Alto com arejador fixo ultra pop ¼ Volta -Parede - Rainha Registro acabamento: Acabamento para Docol Base DN 15 (1/2) a DN 25 (1) – Nova+Docol – Chrome - Docol
PIA	Pia de inox lisa 1 metro – Branox
ELÉTRICA	Schneider Eletric / Miluz – tipologia conforme projeto elétrico

ÁREA DE SERVIÇO – TÉRREO

PISO	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
PAREDE	Revestimento cerâmico Classic Branco 61x33 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina – Quartzolit Tinta Acrílica Premium Fosco, cor: Branco – Inovar
PEITORIL E SOLEIRA	Granito Cinza Andorinha
METAIS	Torneira Tanque Jardim bico união plástico – Rainha Registro acabamento: Acabamento para Docol Base DN 15 (1/2) a DN 25 (1) – Nova+Docol – Chrome - Docol
LOUÇAS	Tanque com coluna M 535x485 - Logasa
GRELHA	Grelha pvc branco
ELÉTRICA	Schneider Eletric / Miluz – tipologia conforme projeto elétrico

BANHEIROS

PISO	Piso cerâmico Classic branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
PAREDE	Revestimento cerâmico Classic Branco 61x33 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina – Quartzolit Tinta Acrílica Premium Fosco, cor: Branco – Inovar
TETO	Tinta Acrílica Premium Fosco, cor: Branco – Inovar
PEITORIL E SOLEIRA	Granito Cinza Andorinha
PORTA	Kit porta de abrir: Castro Eco Porta / MDF Ultra / Acabamento branco
JANELAS	Basculante Vidro Temperado Incolor 8mm
FECHADURA	Fechadura: Fechadura ZM Concept RR1 417 / Pado
METAIS	Torneira: Cano alto com arejador fixo ultra pop ¼ volta – Bancada - Rainha Registro acabamento: Acabamento para Docol Base DN 15 (1/2) a DN 25 (1) – Nova+Docol – Chrome - Docol
LOUÇAS	Lavatório com coluna 470x425 – Parati – Logasa Conjunto bacia com caixa – 6lts – Parati – Logasa
GRELHA	Grelha pvc branco
ELÉTRICA	Schneider Eletric / Miluz – tipologia conforme projeto elétrico

HALL DE ENTRADA

PISO	Piso cerâmico: Oxford Grigio 60x60 - Biancogres Rejunte: Corda – Quartzolit
PAREDE	Tinta Acrílica Standard – Rende Mais, cor: Branco – Inovar
TETO	Tinta Acrílica Standard – Rende Mais, cor: Branco – Inovar
SOLEIRA	Granito Cinza Andorinha

FACHADA DAS UNIDADES

FACHADA	Placa Cimentício: Placa de Cimento 3D – Tamanho: 29,50x29,50cm Textura: Textura acrílica rugosa cor Prata Fina – Inovar
----------------	--

ÁREA EXTRNA DO CONDOMÍNIO

PASSEIO	Placas de concreto 50x50cm / Passeio com concreto Liso
MURO/GRADIL	Mureta em alvenaria em bloco de concreto, chapiscado e argamassado Pintura acrílica texturizada Taco de Golfe – Inovar Vidro temperado incolor 8mm Gradil pintado com tinta Preta
FACHADAS DAS ÁREAS COMUNS	Fachadas revestidas em massa única, textura acrílica rugosa, cor: Taco de Golfe – Inovar.
PISCINA	Pastilha Samoa 20x20 – Strufaldi

6. DESCRIÇÃO, CUIDADOS de USO, MANUTENÇÃO e PERDAS de GARANTIA do SISTEMA

O empreendimento como um todo é constituído de uma série de materiais e equipamentos que estão sujeitos a desgastes, mesmo em circunstâncias de uso adequado. A manutenção da vida útil dos materiais e equipamentos depende do uso correto, conservação e de medidas preventivas, as quais igualmente favorecem a conservação da beleza do imóvel e do empreendimento por maior tempo. Porém, o uso inadequado das instalações e/ou equipamentos, bem como a negligência com sua manutenção, são determinantes para o surgimento precoce de problemas de ordem funcional e/ou estética, além de ter consequência na perda da garantia da Construtora.

A vida útil dos materiais e equipamentos depende da maneira como são utilizados, sendo dever do usuário conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela construtora e fornecedores subcontratados, para obter a garantia oferecida e assegurar o desempenho adequado. Assim como o condômino tem direitos, também tem deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de garantia.

A vida útil da edificação depende não só dos seus projetos e especificações, mas também das atividades de uso, operação e manutenção, além de condicionantes externos.

É importante que o condomínio e os condôminos sigam rigorosamente todas as atividades de manutenção, limpeza e conservação descritas neste manual, a fim de assegurar a durabilidade.

O desempenho da edificação em relação à saúde, higiene e qualidade do ar depende do uso e da manutenção adequada de todos os sistemas hidráulicos (água e esgoto), além da limpeza periódica e correta de todas as partes do edifício, de modo a impedir a concentração de micro-organismos.

Antes da vistoria de Entrega do Imóvel, lembre-se que a VCA já revisou e testou previamente todas as instalações. Considerando-se que a construção ainda é um processo artesanal, podem ocorrer, naturalmente, pequenas imperfeições que não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto.

6.1. Fundações

6.1.1 – Descrição do sistema

São os elementos estruturais que recebem as ações das cargas das alvenarias estruturais e pilares (quando houver) e as descarregam no solo.

6.1.2 – Cuidados de Uso

- Não é permitido fazer escavações no empreendimento, sobretudo próximo às estruturas. Qualquer modificação nas fundações, caso necessária, deve ser feita por profissional especializado;
- Evitar qualquer dano à impermeabilização da fundação, o que pode gerar infiltrações, que comprometem a integridade do sistema em questão e de outros, como o de revestimento;
- Não se deve plantar novas espécies no jardim do condomínio sem que haja acompanhamento técnico, pois algumas espécies geram raízes muito grandes e profundas, podendo comprometer a fundação das edificações do condomínio e vizinhas.

6.1.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada 3 meses ou quando ocorrer algo incomum (chuva acima do normal, intervenções próximas aos pontos de drenagem, etc.)	Fundações/ muros	Fazer a limpeza do sistema de drenagem	Empresa especializada/ empresa capacitada
A cada 6 meses	Fundações/ muros	Fazer a análise visual de falha no sistema de drenagem e taludes	Empresa especializada/ capacitada
Anualmente	Fundações	Verificar a integridade do sistema de impermeabilização das vigas de fundação e dos blocos de coroamento (se houver), através de inspeção visual das alvenarias e da própria estrutura da edificação. Revisar se a estrutura da edificação apresenta umidade que não seja proveniente de água de chuva, de fontes externas ou de umidade do ar	
A cada 2 anos	Fundações	Verificar o funcionamento dos sistemas de drenagem e eventuais obstruções	Empresa especializada/ empresa capacitada

ABNT NBR 5674

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- Em razão das dificuldades de se fazer manutenção em fundações, é mais fácil prever as ações atuantes e prevenir a sua adulteração. Devida atenção deve ser dada aos fatores que possam alterar a sua durabilidade, entre os quais o mais importante é a proteção contra a umidade.

6.1.4 – Perda de garantia

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema que altere suas características originais;
- Danos à impermeabilização em decorrência de alterações, reformas, ampliações ou qualquer modificação que impacte a integridade do sistema;
- Recalques decorrentes de escavações ou carregamentos maiores do que os projetados;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

6.2. Estruturas de concreto armado

6.2.1 – Descrição do sistema

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, que devem ser projetados e executados dentro das normas brasileiras. Além das fundações, executadas em concreto armado, as unidades residenciais contam com lajes e vigas, estas últimas apenas em locais pontuais. Algumas edificações da área de lazer possuem, além de lajes, vigas e fundações, outros componentes de concreto armado, como pilares.

6.2.2 – Cuidados de Uso

- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes, colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva e concentração de materiais no meio da laje em um único ambiente no caso de reformas;
- Evitar qualquer dano a seus elementos de revestimento, o que pode gerar fissuras e conseqüentemente infiltrações, que comprometem a integridade do sistema em questão.



As lajes, vigas e elementos de concretos não podem ser alterados de forma alguma sob risco de comprometer a estabilidade da unidade. Não podem ser executados rasgos ou canaletas nesses elementos, caso seja indispensável essa alteração, será necessário apresentar ao condomínio projeto assinado por profissional responsável, anexado de ART, para devida autorização por parte do condomínio. As áreas modificadas perdem a garantia.

6.2.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
Anualmente	Lajes, vigas, cintas de amarração, pilares	Verificar a integridade estrutural conforme determina NBR 15 575	Empresa especializada/ empresa capacitada
Anualmente	Lajes, Estrutura e Telhado	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, falhas, estanqueidade, impermeabilizações das edificações e fazer as restaurações onde necessárias. Repintar toda a estrutura metálica anualmente, reparando pontos de ferrugem e encaixes	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
A cada 5 anos	Condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio	Realizar uma vistoria técnica das condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio. Esta inspeção deve ter um laudo com uma ART do profissional	Profissional habilitado

ABNT NBR 5674

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. Realizar tratamento das fissuras para evitar infiltrações futuras.

6.2.4 – Perda de garantia

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema que altere suas características originais;
- Danos à impermeabilização e demais proteções contra umidade em decorrência de alterações, reformas, ampliações ou qualquer modificação que impacte a integridade do sistema;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

6.3. Alvenaria estrutural

6.3.1 – Descrição do sistema

A alvenaria estrutural é um sistema construtivo autoportante em que as paredes atuam em conjunto, pois são a própria estrutura da edificação. Elas têm a função de resistir às cargas verticais e às cargas laterais.

As cargas laterais, por sua vez, originam-se a partir da ação do vento. Estas são absorvidas pelas lajes e transmitidas diretamente para as paredes estruturais. A remoção total ou parcial de quaisquer paredes estruturais resulta na quebra da estabilidade global do edifício todo, provocando fissuras e o comprometimento da edificação.

Como já mencionado, as unidades residenciais e demais edificações do empreendimento foram completa ou parcialmente executadas com esse sistema estrutural.



As alvenarias (paredes) não podem ser alteradas de forma alguma sob risco de comprometer a estabilidade da unidade. Não autorizamos a alteração, bem como a realocação das esquadrias (portas, janelas e basculantes) das caixas e tubulações da rede elétrica, da rede de antena, telefonia e hidráulica. Caso seja indispensável essa alteração, será necessário apresentar ao condomínio, projeto assinado por profissional responsável, anexado de art, para devida autorização por parte do condomínio. As áreas modificadas perdem a garantia.

Nota: A NBR 5.674 Manutenção da Edificação não é fornecida pela construtora ao condomínio em forma física, contudo este manual baseia-se nas suas orientações. O síndico e/ou a administradora do condomínio podem adquiri-la junto a ABNT, o que não os isenta de seguirem as informações descritas neste documento.

6.3.2 – Cuidados de Uso

- Em hipótese nenhuma fazer cortes, aberturas ou remover total ou parcialmente as paredes, correndo risco de comprometer a estabilidade da estrutura;
- Não sobrecarregar os elementos estruturais (tanto de concreto armado quanto de alvenaria) além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometer os sistemas estruturais, como, por exemplo, com a troca de uso dos ambientes, colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva e concentração de materiais no meio da laje em um único ambiente no caso de reformas;
- Evitar qualquer dano a seus elementos de revestimento, o que pode gerar fissuras e conseqüentemente infiltrações, que comprometem a integridade do sistema em questão;
- Consultar os projetos de instalações elétricas, hidrossanitárias e de gás antes de fazer qualquer furo, afim de não perfurar tubulações;
- Verificar no projeto de alvenaria estrutural os pontos de graute, evitando furá-los;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.

6.3.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
Anualmente	Lajes, Estrutura e Telhado	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, falhas, estanqueidade, impermeabilizações das edificações e fazer as restaurações onde necessárias. Repintar toda a estrutura metálica anualmente, reparando pontos de ferrugem e encaixes	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
A cada 3 anos	Estrutura	Repintar as áreas internas e externas da edificação, evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. Também, as fachadas, incluindo as platibandas, devem ser limpas e pintadas. Realizar tratamento das fissuras.	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
A cada 5 anos	Condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio	Realizar uma vistoria técnica das condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio. Esta inspeção deve ter um laudo com uma ART do profissional	Profissional habilitado

ABNT NBR 5674

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. Realizar tratamento das fissuras para evitar infiltrações futuras;
- Manter os ambientes bem ventilados, a fim de evitar surgimento de mofo nas paredes.

6.3.4 – Perda de garantia

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema que altere suas características originais, como cortes, aberturas, rasgos, nichos, etc.;
- Danos à impermeabilização e demais proteções contra umidade em decorrência de alterações, reformas, ampliações ou qualquer modificação que impacte a integridade do sistema;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

6.4. Impermeabilização

6.4.1 – Descrição do Sistema

A unidade privativa possui sistema de impermeabilização nas seguintes áreas:

- Piso das áreas molháveis e molhadas (cozinha, área de serviço e sanitários);
- Faixa de revestimento das cozinhas e sanitários;
- Paredes do box dos sanitários até a altura dos registros;
- Contorno externo dos peitoris;
- Todo o perímetro interno até uma altura de 20 cm;
- Todo perímetro externo até uma altura de 60cm.

6.4.2 – Cuidados de Uso

- As áreas impermeabilizadas não podem sofrer alterações ou perfurações, sob pena de danificar a impermeabilização. Também os rejuntamentos dos pisos devem ser inspecionados e recuperados sempre que preciso, a fim de evitar infiltrações;
- Os pisos internos NÃO podem ser lavados com mangueiras. Em situações emergenciais, puxar a água para um dos ralos;
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas e enxadões, nos serviços de plantio e manutenção das jardineiras, a fim de evitar danos à impermeabilização;
- No caso de eventual dano à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

6.4.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Rejuntamento	Inspecionar os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
Anualmente	Rejuntamento	Refazer os rejuntos em geral, principalmente nas paredes, pisos e peitoris	Profissional habilitado

ABNT NBR 5674

- 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 capacitada ou especializada;
- Solicitar anualmente um profissional para refazer os rejuntos em geral, principalmente nas paredes, pisos e peitoris;
- Nas áreas molhadas internas e externas, reservatórios e coberturas em geral verificar a integridade do material e reconstituir a proteção mecânica quando encontrados sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.

6.4.4 – Perda de Garantia

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas;
- 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 das regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizada;
- Qualquer furo, desgaste proposital ou acidental, ou rasgo que danifique a impermeabilização acarretará a perda da garantia.

6.5. Instalações elétricas

6.5.1 – Descrição do Sistema

As instalações elétricas do Condomínio Don J. Pedral foram projetadas dentro dos padrões estabelecidos pelas normas vigentes, visando o equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em Residências Unifamiliares. O projeto e execução foram devidamente analisados e vistoriados pela COELBA.

É atribuição do morador, solicitar junto à concessionária de serviços públicos de energia a ligação da energia para sua unidade residencial.

A entrada de energia da COELBA, ocorre através de poste, localizado na testada de cada unidade, e, consecutivamente, vai para o Quadro de Distribuição Geral – QDG, que fica localizado na cozinha ou sala de estar. Cada Unidade tem o seu medidor individualizado, sendo instalado pela COELBA no momento da ligação de energia.



IMPORTANTE: Caso o Medidor de Energia apresente algum problema, a manutenção somente pode ser realizada por funcionário da COELBA. Neste caso, o condômino deve entrar em contato com a mesma e solicitar a visita técnica.

As áreas de uso comum do condômino têm o seu sistema elétrico independente das Unidades Residenciais, e seus medidores estão localizados em diversos pontos do condomínio. É de responsabilidade do condomínio solicitar a ligação de energia dessas áreas para a empresa fornecedora (COELBA).

A conservação e manutenção dos postes de energia localizados dentro do empreendimento são competências da COELBA, estando a construtora isenta de qualquer responsabilidade sobre eles.

A voltagem da energia elétrica local é 220 V.

Na Unidade Residencial, a energia chega ao quadro de distribuição que funciona na seguinte forma:

OBS.: Recomenda-se o uso de furadeira e parafusos com buchas adequadas, por serem considerados ideais para paredes. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede como para teto e piso.

4.5.4 - Decoração

No momento da decoração, confira as dimensões dos ambientes e espaços diretamente no local, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Deve-se atentar também para a disposição das janelas e dos pontos de instalação elétrica (tomadas e interruptores).

É imprescindível que as medidas sejam conferidas no local antes da encomenda ou aquisição de mobiliários, tampos ou outros itens, principalmente os fabricados sob medida. Pequenas diferenças entre as dimensões de projeto e as efetivamente entregues nos locais são comuns e aceitáveis para as tolerâncias do processo de produção de edificações (cabe lembrar que no contrato de compra e venda é estabelecida uma tolerância de 5% nas dimensões ou áreas). Apesar destas possíveis diferenças de tamanho não afetarem o uso dos ambientes, elas podem acarretar problemas na instalação de móveis ou outros itens, por isso a importância de conferência no local.

Na utilização de móveis sob medida deve, necessariamente, serem realizadas as conferências das dimensões no próprio local, devido as pequenas variações que possam ocorrer e influenciam diretamente a fabricação da marcenaria.

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.

Não encostar o fundo de móveis diretamente nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É necessária a utilização de materiais isolantes, como chapa de isopor, entre o fundo do móvel e a parede. A construtora não se responsabiliza por danos nos móveis decorrentes da não utilização dessa medida de proteção, como empenas e apodrecimento de madeira, mofo ou bolor.

Nos armários e nos locais sujeitos a umidade (sob os lavatórios) utilize sempre revestimento impermeável.

Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores.

A colocação de redes e/ou grades em portas e janelas deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio.

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante observar se o local escolhido não é passagem de tubulações embutidas.

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS – UNIDADES

CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
-	Disjuntor monofásico 70 A	GERAL
01	Disjuntor monofásico 10 A	Iluminação
02	Disjuntor monofásico 20 A	Tomadas Sala e Quartos
03	Disjuntor monofásico 20 A	Tomadas Cozinha/ Área de Serv./ Sanit.
04	Disjuntor monofásico 32 A	Chuveiro Social
05	Disjuntor monofásico 32 A	Chuveiro Suíte
06	Disjuntor monofásico 20 A	Ar-Condicionado

6.5.2 – Cuidados de uso

QUADROS LUZ E FORÇA

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial 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. Possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica.
- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Não obstruir o acesso ao quadro de distribuição com móveis, vidros ou espelhos. Em caso de desobstrução, a construtora não se responsabilizará da retirada para possíveis reparos;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;
- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- NÃO sobrecarregue os circuitos com a ligação de vários aparelhos no mesmo circuito;
- Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso o mesmo venha a desligar-se, chamar um técnico especializado para verificar o problema;
- NÃO produzir corrente elétrica nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois ocorrerá sobrecarga e os disjuntores dos circuitos sobrecarregados desligam-se automaticamente. A corrente elétrica é cortada de imediato, mas caso isso não ocorra, poderá ocorrer o superaquecimento da fiação e do aparelho elétrico ligado, o que poderá provocar riscos de incêndio e danos nas instalações elétricas e nos aparelhos;
- Caso um disjuntor desarme, basta levantar sua chave para armá-lo novamente. Contudo, se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que está causando a fuga de corrente. Solucione o problema no aparelho e não altere o disjuntor para uma amperagem maior, pois a fiação instalada não corresponde a uma carga maior que a projetada;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar os disjuntores;



- **Não ligar aparelhos diretamente nos quadros.**



FIQUE ATENTO: Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, você deve religar o componente. Caso volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado



As plantas elétricas de cada unidade estão em um QR Code colado no quadro de distribuição na unidade ou acesse o portal do cliente. Lembre-se de consultá-las sempre que necessário.

CIRCUITOS, TOMADAS E ILUMINAÇÃO.



- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e para garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;
- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Utilizar proteção individual como estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theater, telefone etc.;
- As instalações de equipamentos, luminária ou similares, deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;

- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes.
- Verificar se os circuitos foram desenergizados após desligamento dos disjuntores;
- **CHUVEIRO ELÉTRICO:** Antes de comprar um chuveiro elétrico, deve-se checar a tensão disponível na região onde ele será instalado. Em nosso caso, somos servidos com a tensão de 220V.

A unidade está preparada para atender a demanda máxima de 5.500W. Caso o proprietário queira aumentar a capacidade do chuveiro, profissional habilitado, que emita ART, deverá ser contratado para a troca de disjuntor e cabos.

6.5.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Quadro de distribuição	Reapertar todas as conexões e realizar o teste de desligamento	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ Empresa especializada
Anualmente	Quadro de distribuição de circuitos, tomadas, interruptores e pontos de luz	Reapertar todas as conexões	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada dois anos	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes, e reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ Empresa especializada

ABNT NBR 5674

- 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;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.
- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acessos às instalações e equipamentos;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reaperto dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano ligeiramente úmido;
- Rever o estado do isolamento das emendas dos fios, no mínimo, uma vez por ano;
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).



As plantas elétricas de cada unidade estão em um QR Code colado no quadro de distribuição na unidade ou acesse o portal do cliente. Lembre-se de consulta-las sempre que necessário.

6.5.4 – 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 normatização vigente (antigos), 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.

6.6. Instalações hidrossanitárias

6.6.1 – Descrição do Sistema

O condomínio conta com um completo sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede pública e de uma rede de drenagem de águas pluviais conforme projeto aprovado e executado em conformidade com as normas brasileiras vigentes e pela EMBASA.

Cada casa possui seu próprio registro geral individual, testada da unidade.

Os banheiros e cozinhas/áreas de serviço das unidades dispõem de um registro próprio, para ser utilizado em caso de necessidade de manutenção específica dessas áreas.

A rede coletora de esgoto, de águas pluviais e de águas servidas é toda executada em tubos de PVC classe A, tipo “esgoto”. O sistema de esgoto é todo ventilado para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro.

A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, dos chuveiros e das pias para as caixas sifonadas e daí para a rede primária. Os lavatórios são dotados de sifão flexível em PVC, servindo para reter resíduos sólidos e impedir a passagem de mau cheiro.

Os ralos ou caixas sifonadas nos banheiros servem a todos os equipamentos, exceto ao vaso sanitário, que possui sifão em sua própria estrutura e tubulação separada das demais.

As prumadas das pias da cozinha são independentes e lançam os dejetos em caixas de gordura localizadas no térreo, que retêm os resíduos sólidos e orgânicos e cuja limpeza e manutenção devem ser feitas de forma sistemática, a cada 90 dias.

A rede principal de drenagem, em parte subterrânea feita de manilhas e caixas coletoras, em parte superficial, foi aprovada pela Prefeitura de Vitória da Conquista.

FIQUE ATENTO: As plantas hidrossanitárias de cada unidade estão em um QR Code colado no quadro de distribuição na unidade ou acesse o portal do cliente. Lembre-se de consultá-las sempre que necessário.

6.6.2 – Cuidados de Uso

- Não apertar em demasia os registros e torneiras;
- 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;
- Efetuar limpeza regular nos ralos e sifões de pias da Unidade, a fim de evitar que os mesmos fiquem entupidos;

- Solicitar ao condomínio que faça a limpeza regular das caixas de gordura, a fim de evitar que as mesmas fiquem entupidas;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em 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;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Nos sistemas com previsão de instalação de componentes por conta do cliente (a exemplo de chuveiros, duchas higiênicas, aquecedores), os mesmos deverão seguir as características definidas no manual de uso e operação, para garantir o desempenho do sistema, que devem definir com clareza todas as características dos equipamentos, incluindo vazão máxima e mínima prevista em projetos;
- Não efetuar alterações na regulação das válvulas redutoras de pressão;
- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema. Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários absorventes higiênicos, papel higiênico, fraldas descartáveis, cotonetes, grampos ou outros objetos;
- Nunca despejar gordura ou resíduos 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, para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em altas temperaturas;
- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, 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 louças sobre a bancada;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- O abastecimento de água é controlado por um registro. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro deve ser fechado.



- Manter o hidrômetro e os registros gerais das áreas molhadas fechados quando houver ausência do imóvel por longos períodos.

6.6.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada mês	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Limpar o sistema das águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade, especialmente em épocas de chuvas intensas	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Reservatório	Realizar desinfecção e limpeza	Profissional qualificado
A cada 6 meses	Reservatório	Revisar condição geral da estrutura e realizar os reparos necessários	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada 6 meses	Registros	Revisar a estanqueidade dos registros. (Abrir e fechar)	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada 6 meses	Torneiras	Limpar os arejadores das torneiras	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada 6 meses	Descarga	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos internos/externos	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada 6 meses	Torneiras	Verificar as tubulações de água potável e servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos, e fixação e reconstituir a sua integridade, onde	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada 6 meses	Metais, acessórios e registros	Verificar os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local

- 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;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões, pias, retirando todo e qualquer material causador de entupimento e jogando água, a fim de manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Os tubos flexíveis sifonados, devem sofrer manutenção e substituídos quando necessário;
- Verificar os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos. Substituí-los quando necessário;
- Verificar periodicamente os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros.

6.6.4 – Perda de Garantia

- Alteração do projeto original;
- 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;
- Se constatada falta de limpeza nos aeradores, provocando acúmulo de resíduos nos mesmos;
- 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, 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.

6.7. Instalação de Gás Combustível

6.7.1 – Descrição do Sistema

O condomínio é abastecido por um sistema geral de gás, canalizado e distribuído a partir de tanques instalados em local especificado em projeto. Todo o projeto e sistema foram projetados e aprovados pela distribuidora SUPERGASBRAS.



Todas as tubulações de gás passam pelos quintais, passeios e laterais das unidades. Portanto, nenhuma alteração nessas áreas deve ser feita sem antes consultar o projeto geral, saber por onde passa a tubulação e definir o que pode ser feito e como pode ser feito, sempre sob a supervisão de profissional habilitado.

6.7.2 – Cuidados de uso

TUBULAÇÃO E COMPONENTES

- Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes;
- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência superior a 3 dias do imóvel, manter os registros fechados;
- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, é preciso chamar a concessionária. Não acione interruptores ou equipamentos elétricos, ou celulares. Abra portas e janelas e abane o local;

- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas.

ESPAÇO TÉCNICO

- Nunca bloqueie os ambientes onde se situam os aparelhos a gás ou medidores, mantenha a ventilação permanente e evite o acúmulo de gás, que pode provocar explosão;
- Não utilize o local como depósito. Não armazene produtos inflamáveis, pois podem gerar risco de incêndio.



É imprescindível que a mangueira e a válvula utilizadas nos fogões sejam aprovadas pelas Normas Técnicas de segurança e estejam dentro da data de validade, a fim de evitar acidentes.

6.7.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Válvula	Verificar o estado	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

ABNT NBR 5674

- 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;
- Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes e legislação vigente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.



Em caso de vazamento de gás sem fogo:

- Feche o registro de gás;
- Afaste as pessoas do local;
- Não acione interruptores de eletricidade;
- Não fume nem acenda fósforos ou isqueiros;
- Entrar em contato com a empresa distribuidora de gás e, em casos mais graves, com o Corpo de Bombeiros.

6.7.4 – Perda de Garantia

- Se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados em projeto. Exemplo: instalar o sistema de acumulação no lugar do sistema de passagem e vice-versa;
- Perfuração ou danos às tubulações por parte do proprietário ou empresa/profissional contratado por este;
- Reformas com alterações em qualquer trecho das instalações de gás;
- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem realizadas as manutenções necessárias.

6.8. Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso.

6.8.1 – Descrição do Sistema

REVESTIMENTO EM ARGAMASSA/GESSO

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.

FORROS DE GESSO

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais etc. Permite alocar os pontos de luz dos ambientes e atender aos mais variados projetos de iluminação.

6.8.2 – Cuidados de uso

- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriados e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto a peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, que atendam aos requisitos definidos pela construtora/incorporadora;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Aconselha-se que durante e após o banho seja aberta parcial ou totalmente a janela do banheiro, pois evita a condensação de água e posterior aparecimento de mofo;
- Para limpar fungos surgidos pela condensação de vapor do banho, use pano umedecido em solução preparada com meio copo de água sanitária e um litro de água limpa. Depois limpe com pano umedecido em água, seque com pano limpo e deixe a janela aberta para arejar;

6.8.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Paredes e tetos	Verificar o revestimento com argamassa ou gesso e forro de gesso, observando a integridade dos revestimentos	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Paredes externas/ fachadas e muros/ Piso acabado, revestimentos de paredes e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Paredes e tetos	Vistoriar a presença de mofo e limo e realizar a limpeza com água e sabão neutro	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada três anos	Fachada	Efetuar lavagem, verificar os elementos e, se necessário, solicitar a inspeção.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ Empresa especializada

ABNT NBR 5674

- 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.

6.8.4 – Perda de Garantia

- Impacto em desacordo com a ABNT NBR15575 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 instalação em geral.

6.9. Esquadrias de madeira

6.9.1 – Descrição do Sistema

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

Todas as portas internas são do tipo semiocas, com revestimento em melamínico.

6.9.2 – Cuidados de uso

- Não fechar abruptamente as portas, evitando fortes impactos. Além de causar trincas na madeira e no revestimento, pode danificar o revestimento das paredes, soltar a fixação do marco ou estragar a fechadura;
- Para higienizar corretamente tanto a porta quanto a fechadura, utilizar apenas um pano umedecido em água. Não utilize produtos de limpeza abrasivos ou detergente, visto que podem danificar o acabamento final da fechadura, causando oxidação e descascamento de seus componentes.
- Não se apoiar sobre a maçaneta ou colocar peso sobre ela, como sacolas ou toalhas molhadas;
- Não forçar a abertura das portas ou o giro da chave.
- Não molhar a parte inferior da porta para evitar seu apodrecimento, oxidação e endurecimento das juntas móveis nas partes metálicas;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar para que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- Procure manter a porta sempre bem fechada para evitar que empene com o tempo e principalmente com o sol;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos e ganchos que causem esforços adicionais;
- Nas fechaduras e ferragens, não aplique produtos abrasivos, basta uma flanela para limpeza;
- Caso seja contratado profissional para instalação de fechaduras auxiliares, atentar para que o mesmo tenha equipamento adequado e para que as portas não sejam danificadas;
- Observar a existência de cupins em móveis próximos.

6.9.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Dobradiças	Lubrificar com óleo de máquina de costura ou grafite nesse período ou se apresentarem barulho	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada 6 meses	Portas	Revisar as ferragens e as fechaduras das portas, apertando-as onde for preciso	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Esquadrias em geral	Verificar falhas na vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos, e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Esquadrias em geral	Efetuar a limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação. Observar a tipologia e a complexidade das esquadrias, os projetos e as instruções dos fornecedores	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada dois anos	Esquadrias em madeira	Verificar e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

ABNT NBR 5674

- A limpeza das portas deve ser feita apenas com pano úmido sem uso de detergente ou materiais abrasivos. As portas não podem receber jatos de água;
- Caso o usuário perceba alguma dificuldade em girar a chave ou maçaneta da fechadura, deve-se limpar o buraco da fechadura (afim de eliminar a poeira) e aplicar um lubrificante seco (importante que seja seco para que não acumule resíduos no interior).

6.7.4 – Perda de Garantia

- Uso descontrolado de água, uso de detergente, sinais de que as portas foram abalroadas, acúmulo de resíduos na fechadura por falta ou erro de limpeza, sinais de mau uso.
- Limpeza com materiais agressivos ou abrasivos;
- Mau uso ou batidas nas esquadrias, com intensidade anormal;
- Choques de objetos nas esquadrias;
- Instalação de equipamentos de ginástica ou furos para ganchos.

6.10. Esquadrias de alumínio e vidros

6.10.1 – Descrição do Sistema

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

Todas as portas externas, exceto do pavimento superior (se houver), e as janelas, são em esquadrias de alumínio e vidros.

6.10.2 – Cuidados de uso

- Não fechar abruptamente as portas e janelas, evitando fortes impactos;
- Não se apoiar sobre a maçaneta ou colocar peso sobre ela, como sacolas ou toalhas molhadas;
- Não forçar a abertura das portas, janelas ou o giro da chave;
- As janelas devem abrir suavemente não devendo ser forçadas;
- Os trincos não devem ser forçados ou fechados por impulsos, pois podem entortar. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- As esquadrias possuem vidros com espessura compatível com a resistência para seu uso natural, deste modo, evite batidas nos caixilhos e pancadas por meios mecânicos. Não se apoiar nas folhas de vidro;
- Realizar a limpeza geral das aberturas a cada 6 meses;
- Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas. Antes de executar qualquer tipo de pintura as esquadrias devem ser protegidas. Não utilize fitas do 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, esta deve ser limpa imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas com revestimento cerâmico, em que se utilize 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 uso de água e detergente neutro a 5%.

6.9.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada três meses	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e de seus componentes	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Esquadrias em geral	Verificar falhas na vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos, e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Esquadrias em geral	Efetuar a limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação. Observar a tipologia e a complexidade das esquadrias, os projetos e as instruções dos fornecedores	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Vidros e seus sistemas de fixação	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

ABNT NBR 5674

- Antes de limpar os vidros temperados é necessário limpar as janelas e aberturas primeiro. Uma sugestão é passar um pincel de cerdas largas entre as frestas da janela para eliminar o pó. Também é possível aspirar as partes de mais difícil acesso, principalmente os cantos. Use apenas pano umedecido em água para limpar as partes em alumínio;
- Limpe o vidro com solução “limpa vidro” utilizando uma flanela macia;
- Para evitar manchas durante a limpeza dívida por etapas sequenciais e comece de cima para baixo;

- O ideal é lavar a janela em dias nublados, pois a luz solar direta acaba secando o produto de limpeza antes que você possa polir o vidro adequadamente;
- NÃO usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, espátula ou outro material abrasivo;
- NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas e tornar o acabamento opaco;
- NÃO utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente a 5%;
- NÃO utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecarem plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira e agirão como abrasivo, reduzindo bastante a vida do acabamento superficial;
- NÃO utilizar jato de água de alta pressão para lavagem de fachadas. A força do jato pode arrancar partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;
- NÃO remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário.

6.10.4 – Perda de Garantia

- Uso de produtos abrasivos, uso de lixas e ou material inadequado para a limpeza geral. Mau uso, proveniente do processo de abertura ou fechamento usando força incompatível;
- Aplicação de produtos químicos corrosivos e abrasivos que danifiquem os produtos que compõem a instalação (vidros e estrutura de alumínio);
- Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como, persianas, condicionador de ar, etc., diretamente na estrutura da esquadria, ou que interferiram nela;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Reparos e/ou troca de peças realizadas por terceiros, não autorizados pelo fornecedor;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

6.11. Revestimento cerâmico interno e rejuntas

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

6.11.1 – Descrição do Sistema

- Revestimento cerâmico: Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que, além de sua função decorativa, protege as superfícies contra a umidade;
- Rejunte: Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e das pedras naturais, a fim de garantir a estanqueidade e o acabamento final dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes;

O piso de toda a unidade, e paredes dos banheiros, são revestidos com material cerâmico.

6.11.2 – Cuidados de uso

- Para evitar danos, você pode forrar os pés dos móveis com feltro ou carpete, para que o atrito entre eles não danifique o piso. Proteger os pés dos móveis que são arrastados, evitando arranhões;
- Procure utilizar um tapete ou capacho nas portas de entrada, assim o excesso de sujeira fica acumulado neste local e não chega até os pisos cerâmicos internos;
- Evite derrubar objetos pesados ou pontiagudos porque eles podem causar lascas na superfície do revestimento. Além disso, mantenha sempre os pisos cerâmicos limpos de sujeiras para evitar sujeiras abrasivas que podem danificá-lo;
- Em caso de reforma e mudança é importante proteger o piso para evitar que objetos riscuem o acabamento (areia, cimento, andaimes, escadas, etc.). Indica-se colocar placas de papelão, panos, lonas, ou qualquer outro material que proteja a integridade do revestimento;
- Evite o uso de pregos ou parafusos, mesmo nas juntas, pois poderão ocasionar infiltrações e vazamentos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- 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.

6.11.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada mês	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificar e, se necessário, encerar peças polidas	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Rejuntamentos	Limpar com material de limpeza apropriado utilizando uma escovinha e trocar o rejunte das áreas molhadas	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
A cada ano	Piso acabado, revestimentos de paredes e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Rejuntamentos e vedações	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, e outros equipamentos	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada

ABNT NBR 5674

- Lave-o sempre que possível com água e produto de limpeza apropriado.
- Evite lavagens gerais, vassouras de piaçava, que podem destruir o rejuntamento entre as peças, bem como o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, que retiram o esmalte das peças e atacam os rejuntamentos.

6.11.4 – Perda de garantia

- Uso de materiais de limpeza inadequados, como abrasivos;
- Marcas provenientes do arrasto de móveis sobre o piso;
- Danos por queda de objetos no piso;
- Riscos e desgastes ocasionados por impactos;
- Danos causados por mau uso, manuseio inadequado, substituição de peças e partes ou ajustes executados por terceiros não autorizados pelo fabricante;
- Substituição do revestimento entregue pela Construtora;
- Situações de desgaste por mau uso.

6.12. Pedras naturais

6.12.1 – Descrição do Sistema

As pedras naturais são utilizadas nas soleiras externas e dos sanitários, nos filetes do box e peitoris. Por serem materiais naturais, os granitos, mármore e os basaltos apresentam variações de cores e desenhos em suas superfícies, as quais não são consideradas defeitos.

6.12.2 – Cuidados de Uso

- Utilizar apenas sabão neutro ou pequena quantidade de detergente diluído em água, esfregando a superfície das pedras com um objeto macio;
- Nunca utilizar produtos cáusticos ou agressivos (palhas de aço, saponáceos), pois podem danificar as pedras;
- No caso do mármore, se houver, atentar aos líquidos, pois podem manchar os mesmos.
- Ter cuidado ao manusear produtos que possam manchar. Caso haja o derramamento num deles, realize a secagem rapidamente.

6.12.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada ano	Rejuntamento	Inspecionar e completar	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

- 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 pedras que evitem a proliferação destes agentes;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerantes, alimentos, etc.) caírem sobre a superfície, procurar limpá-los imediatamente com um pano absorvente ou papel toalha;
- Realizar a limpeza geral das juntas e completá-las onde for preciso. Revisar o acabamento e a fixação dos revestimentos.

6.12.4 – Perda de garantia

- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Limpeza com materiais abrasivos ou corrosivos;
- Trincas ou quebras por batidas ou excesso de peso;
- Se não forem tomados os cuidados de uso;
- Falta de manutenção preventiva necessária.

6.13 Pintura

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

6.13.1 – Descrição do Sistema

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

- Pintura interna (áreas secas): acabamento final em tinta acrílica standard;
- Pintura interna (áreas molháveis): acabamento final em tinta acrílica lavável.
- Pintura externa: acabamento final em textura acrílica pigmentada, conferindo resistência à intempéries.

6.13.2 – 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;
- Evite adesivar ou colar qualquer material sobre a superfície da pintura.

6.13.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada mês	Pinturas em geral	Verificar o surgimento de pontos de mofo, limo ou fungos e realizar a remoção	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Paredes externas/fachadas e muros	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada ano	Piso acabado, revestimentos de paredes e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada três anos	Paredes internas e externas	Pintar todas as paredes	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada três anos	Fachada	Efetuar lavagem, verificar os elementos e, se necessário, solicitar a inspeção.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ Empresa especializada

ABNT NBR 5674

- 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 velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Revisar a pintura das áreas secas e repintá-las se apresentarem envelhecimento, perda de brilho, descascamento ou eventuais fissuras;
- Repintar todas as paredes e tetos de áreas úmidas;
- Lavar com sabão neutro as paredes externas que tenham acúmulo de sujeira, fuligem, fungos, limos e mofos.

6.13.4 – Perda de Garantia

- Uso descontrolado de água para limpeza;
- Uso de materiais de limpeza inadequados;
- Uso de produtos abrasivos, como lixas;
- Marcas provenientes de riscos ou golpes;
- Falta de ventilação no local.

6.14. Louças, bancadas e metais

6.14.1 – Descrição do Sistema

A construtora entregou louças e metais nas unidades privativas conforme tabela item 5. Não são entregues os assentos e tampas das bacias sanitárias. As bancadas, por serem materiais naturais, podem apresentar variações de cores e desenhos em suas superfícies, as quais não são consideradas defeitos.

6.14.2 – Cuidados de Uso

- NÃO jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, papel higiênico, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves, principalmente na bacia sanitária. Tome cuidados especiais com as crianças;
- Não sobrecarregar as louças e bancadas;
- NÃO aperte em demasia as torneiras, pois pode causar danos as buchas de vedação interna;
- Limpe 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;
- NÃO empregue na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em altas temperaturas;
- Evitar o acúmulo de peso dentro da cuba, pois pode ocasionar o rompimento de sua fixação da bancada;
- Não retirar as barras de apoio das bancadas;
- Ter cuidado ao manusear produtos que possam manchar as bancadas. Caso haja o derramamento de um deles, realize a secagem rapidamente;
- As bancadas não podem sofrer batidas com objetos pontiagudos, nem sobrepeso em sua superfície.

6.14.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
A cada 3 meses	Arejadores, torneiras	Limpar sem a utilização de produtos químicos	Equipe de manutenção local
A cada ano	Descarga	Limpar e verificar a regulagem do mecanismo	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada ano	Rejuntamento	Inspecionar e completar	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ Empresa especializada

ABNT NBR 5674

- Troque sempre que preciso o anel de vedação das torneiras, solicite assistência de um técnico hidráulico;
- Substitua periodicamente os vedantes das torneiras, misturadores e registros para garantir boa vedação e evitar vazamentos;
- 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 pedras que evitem a proliferação destes agentes;
- Após a lavagem, secar o granito para que não permaneça úmido;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerantes, alimentos, etc.) caírem sobre a superfície, procurar limpá-los imediatamente com um pano absorvente ou papel toalha.

6.14.4 – Perda de garantia

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, papel higiênico, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.;
- Se for comprovada a falta de troca dos vedantes das torneiras;
- Falta de limpeza nos aeradores, provocando assim o acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica do fabricante;

- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante e diferentemente do projeto original;
- Objetos estranhos no interior do equipamento que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso, como deixar as válvulas abertas sem a presença de uma pessoa no local;
- Se não for executada a manutenção preventiva necessária;
- Danos sofridos pelo produto em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação, etc;
- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Limpeza com materiais abrasivos ou corrosivos.

6.15. Jardim/ Quintal

6.15.1 – Descrição do Sistema

Além dos jardins espalhados pelo condomínio, as unidades térreas do condomínio Don J. Pedral possuem quintais.

6.15.2 – Cuidados de Uso

- Não se deve plantar espécies novas nos quintais ou jardins sem que haja permissão do condomínio. Algumas espécies geram raízes muito grandes e profundas, podendo comprometer: o nivelamento do solo, integridade dos passeios e, nos piores casos, a fundação das edificações do condomínio e vizinhas. Além disso, cada espécie necessita de espaço e disposição de nutrientes característicos, podendo ser afetada pelo plantio de outras em locais indevidos;
- Não trocar o solo do jardim ou quintal.

6.15.3 – Manutenção Preventiva

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
Diariamente/ a cada 2 dias	Jardins	Regar preferencialmente no início da manhã ou final da tarde	Equipe de manutenção local
A cada mês	Jardins/quintais	Manutenção geral	Equipe de manutenção local
A cada mês	Jardins/quintais	Combater fungos e pragas com produtos específicos	Profissional qualificado
A cada mês	Jardins/quintais	Cortar a grama, retirar juncos e plantas invasoras	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Jardins/quintais	Adubar a terra, observando o tipo e quantidade de adubo que cada espécie plantada exige	Equipe de manutenção local

ABNT NBR 5674

- O jardineiro deve fazer a retirada de plantas daninhas sempre que forem identificadas;
- Periodicamente, promover a renovação e possível correção da quantidade de matéria orgânica do solo.

6.15.4 – Perda de garantia

- Desgaste natural pelo tempo ou uso;
- Caso não sejam tomados os cuidados de uso;
- Se não forem realizadas as manutenções.

6.16 - Passeio de acesso à unidade privativa – piso acabado em concreto

6.16.1 – Descrição do Sistema

Acesso do passeio das áreas comuns até a entrada da unidade privativa feito em lastro de concreto com aplicação de placas pré-moldadas.

6.16.2 – Cuidados de Uso

- Cuidado no transporte de materiais pesados sobre o piso: não os arrastar diretamente sobre o piso;
- Evitar sobrecarga de peso no piso;
- Caso verificado crescimento de plantas nos limites do passeio, impedir o crescimento delas, pois suas raízes podem afetar a estrutura do piso.

6.16.3 – Manutenção Preventiva

Em caso de danos, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada.

6.16.4 – Perda de garantia

Falta de cuidados ou negligência na manutenção.

6.17 Instalações de telefonia, interfonia e antena

6.17.1 – Descrição do Sistema

- Conforme consta no memorial descritivo, a construtora entregou tubulações secas para essas finalidades.
- Caso o proprietário encontre alguma dificuldade para o uso desta tubulação, a construtora deve ser contatada dentro do prazo de garantia.
- Todas as instalações desses itens correm às expensas do proprietário e/ou do condomínio.

6.17.2 – Cuidados de Uso

- Os cuidados de uso constituem-se na conservação da infraestrutura seca, para que não venham a ocorrer interrupções no trajeto.
- Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor para interfonia.

6.17.3 – Manutenção Preventiva

- Verifique periodicamente os equipamentos conforme orientação do fabricante;
- Questões referentes à garantia e manutenção preventiva devem ser alinhadas com a empresa e/ou responsável pela instalação dos equipamentos e componentes do sistema.

6.17.4 – Perda de Garantia

- Se forem modificados os projetos originais;
- A garantia não cobre defeitos ocasionados provenientes de serviços de empresas terceirizadas.

6.18. Instalações especiais

Em várias situações, o proprietário poderá ter necessidade de realizar instalações de máquinas e equipamentos não previstos nos projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos e hidrossanitários. Em situações como esta, um profissional habilitado deverá ser contratado pelo proprietário, que deve estar ciente das condições de garantia.

6.19. Instalação de condicionador de AR

A sua unidade habitacional está preparada (possui pré-disposição) para a instalação de condicionador de ar no quarto da suíte. Possuindo tomada adequada e dimensionada para um aparelho de até 9.000 BTUs tipo inverter (até 850W) e duto de drenagem devidamente disponibilizado;

- A instalação de condicionadores de AR em outros ambientes vai requerer a contratação de empresa ou profissional habilitados, que elaborem o projeto e dimensionem conforme norma, emitam ART, além de aprovação por parte do condomínio no que tange a localização do aparelho na parte externa. A VCA Construtora não se responsabiliza por tais

2.2 - ABRANGÊNCIA DA GARANTIA

Alvenaria estrutural com blocos vazados de concreto.

É um sistema construtivo racionalizado, no qual os elementos que desempenham a função estrutural são de alvenaria, ou seja, os próprios blocos vazados de concreto. O sistema, composto por blocos estruturais de concreto vazados, assentados com argamassa de cimento, atende as exigências das normas brasileiras que versam sobre o tema. Em função do uso desse modelo construtivo, estabelecemos o que segue:



• **Não autorizamos a remoção total ou parcial das alvenarias das unidades,**

AS ALVENARIAS (PAREDES) E AS LAJES DE CONCRETOS (PISOS E TETOS) NÃO PODEM SER ALTERADOS DE FORMA ALGUMA SOB RISCO DE COMPROMETER A ESTABILIDADE DA UNIDADE.



• **Não autorizamos a alteração, bem como a realocação das esquadrias (portas, janelas e basculantes) das caixas e tubulações da rede elétrica, da rede de antena, telefonia e hidráulica. Caso seja indispensável essa alteração, será necessário apresentar ao condomínio, projeto assinado por profissional responsável, anexado de ART, para devida autorização por parte do condomínio. As áreas modificadas perdem a garantia.**

• **NENHUM CORTE PODE SER FEITO NAS PAREDES DA UNIDADE.**



• **Ao utilizar furadeira elétrica, é obrigatório que ela seja manuseada por pessoa habilitada e que saiba ler plantas de instalações hidrossanitárias e elétricas, para que evite a perfuração das tubulações, no caso da colocação de armários de parede, divisórias, persianas e cortinas, prateleiras, quadros decorativos e afins. As plantas hidrossanitárias e elétricas de cada tipo de unidade estão em anexo. Nunca use prego e martelo.**

• **Todas as demais alterações precisarão de consulta prévia a construtora, feita de forma escrita. A resposta será também de forma escrita, contendo as orientações e possibilidades.**

• **É comum, neste modelo construtivo, nos primeiros meses de uso, em função da acomodação das estruturas e das cargas acidentais (móveis, pessoas, pesos em geral), aparecerem fissuras. A fissura é uma patologia simples de ser tratada e é objeto de garantia. A construtora prontamente fará o reparo. Após esse período de acomodação, é natural que não mais apareçam as fissuras. Deixando claro, **as fissuras não comprometem em nada a estrutura da unidade** e está no memorial descritivo do empreendimento que elas podem aparecer.**

2.2 - ABRANGÊNCIA DA GARANTIA

Alvenaria estrutural com blocos vazados de concreto.

É um sistema construtivo racionalizado, no qual os elementos que desempenham a função estrutural são de alvenaria, ou seja, os próprios blocos vazados de concreto. O sistema, composto por blocos estruturais de concreto vazados, assentados com argamassa de cimento, atende as exigências das normas brasileiras que versam sobre o tema. Em função do uso desse modelo construtivo, estabelecemos o que segue:



• **Não autorizamos a remoção total ou parcial das alvenarias das unidades,**

AS ALVENARIAS (PAREDES) E AS LAJES DE CONCRETOS (PISOS E TETOS) NÃO PODEM SER ALTERADOS DE FORMA ALGUMA SOB RISCO DE COMPROMETER A ESTABILIDADE DA UNIDADE.



• **Não autorizamos a alteração, bem como a realocação das esquadrias (portas, janelas e basculantes) das caixas e tubulações da rede elétrica, da rede de antena, telefonia e hidráulica. Caso seja indispensável essa alteração, será necessário apresentar ao condomínio, projeto assinado por profissional responsável, anexado de ART, para devida autorização por parte do condomínio. As áreas modificadas perdem a garantia.**

• **NENHUM CORTE PODE SER FEITO NAS PAREDES DA UNIDADE.**



• Ao utilizar furadeira elétrica, é obrigatório que ela seja manuseada por pessoa habilitada e que saiba ler plantas de instalações hidrossanitárias e elétricas, para que evite a perfuração das tubulações, no caso da colocação de armários de parede, divisórias, persianas e cortinas, prateleiras, quadros decorativos e afins. As plantas hidrossanitárias e elétricas de cada tipo de unidade estão em anexo. Nunca use prego e martelo.

• Todas as demais alterações precisarão de consulta prévia a construtora, feita de forma escrita. A resposta será também de forma escrita, contendo as orientações e possibilidades.

• É comum, neste modelo construtivo, nos primeiros meses de uso, em função da acomodação das estruturas e das cargas acidentais (móveis, pessoas, pesos em geral), aparecerem fissuras. A fissura é uma patologia simples de ser tratada e é objeto de garantia. A construtora prontamente fará o reparo. Após esse período de acomodação, é natural que não mais apareçam as fissuras. Deixando claro, **as fissuras não comprometem em nada a estrutura da unidade** e está no memorial descritivo do empreendimento que elas podem aparecer.

7. INFORMAÇÕES de SEGURANÇA

7.1. Incêndio

- Em caso de incêndio, o procedimento adotado deve ser o determinado para estes casos pelo corpo de bombeiros

- i. Se for pequeno foco de fogo, tentar apagar com o extintor.
- ii. Se o fogo for de média ou grande proporção, ligar para os bombeiros.
- iii. Tentar fazer o combate inicial usando a mangueira do hidrante mais próximo.



ATENÇÃO: A tentativa de fazer o primeiro combate, tanto com o extintor quanto com a mangueira de água do hidrante do hall, só deverá ser feita se a pessoa se sentir capaz e se não colocar em risco a vida dele e das demais pessoas.

O condomínio, em seus primeiros 90 dias de funcionamento deve treinar uma brigada interna de combate a incêndio.

- Instrua todas as pessoas a desocuparem os blocos afetados pelo fogo, bem como os blocos próximos.

- Informações complementares:

- i. Não sendo possível eliminar o fogo, abandone a unidade rapidamente.
- ii. Ao sair, feche todas as portas atrás de si, mas sem trancá-las.
- iii. Não sendo possível abandonar a unidade, permaneça onde se encontra, aguardando a chegada do Corpo de Bombeiros.
- iv. Se tiver muita fumaça, deite-se no chão, normalmente é onde tem menos fumaça e algum oxigênio, e cubra o rosto com um pano molhado.
- v. Procure sempre manter a calma e, se possível, acalmar outras pessoas em pânico;
- vi. Mantenha, se possível, as roupas molhadas.
- vii. Jogue fora todo e qualquer material inflamável que carregue consigo.
- viii. Em situações críticas, feche-se no banheiro, mantendo a porta umedecida pelo lado interno e vedada com papel ou toalha molhados.
- ix. Não combata o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento necessário;

- x. Não tente salvar objetos, primeiro tente salvar-se;
- xi. No caso de fogo nas roupas, não corra. Se possível, envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;
- xii. Não fique no peitoril antes de haver condições de salvamento proporcionadas pelo Corpo de Bombeiros.
- xiii. Uma vez que tenha conseguido escapar, não retorne.
- xiv. Indique sua posição na unidade acenando para o Corpo de Bombeiros com um lenço.
- xv. Aguarde outras instruções do Corpo de Bombeiros.

7.2. 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.
- Na ocorrência de defeito em equipamentos ou aparelhos que causem qualquer anormalidade perceptível, tais como a emissão de fumaça, calor excessivo, faíscas, ruído anormal, etc., e não ocorrer o desligamento automático do disjuntor, então faça imediatamente o desarme manualmente do disjuntor correspondente ou da chave geral.
- São várias as causas que podem gerar um aumento excessivo da corrente elétrica:

- Equipamento defeituoso;
- Excesso de equipamentos ligados num mesmo circuito;
- Um aparelho 110 Volts ligado acidentalmente numa tomada 220 Volts
- Curto circuito acidental provocado por um plug ou cabo que devido ao uso, teve um desgaste/ rompimento no isolamento dos fios (comum acontecer em ferros de passar roupa, e outros eletrodomésticos muito utilizados).

Tente identificar e isolar o problema, se estiver num aparelho ou equipamento, se possível desconecte-o da tomada. Ligue o disjuntor correspondente novamente, caso não consiga rearmá-lo ou decorridos alguns segundos, volte a desligar-se, então há um provável defeito nas instalações elétricas.

- É possível identificar se ocorreu um curto-circuito com base em sinais bem característicos:
- Cheiro de queimado, principalmente se você não sabe identificar de onde está vindo;
- Tomadas manchadas de preto, aparentando estarem queimadas;
- Queda de energia constante e sem motivos aparentes, ainda mais se você perceber que foi apenas em sua casa ou em alguns cômodos;

- Sobrecarga elétrica, ocasionando o desligamento do disjuntor.

A instalação dos disjuntores e a verificação da rede elétrica sobrecarregada devem ser realizadas por um profissional especializado. Se os disjuntores forem mal instalados ou mal dimensionados e não desarmarem quando houver sobrecarga, a corrente continuará circulando causando sobre aquecimento na fiação, derretimento dos fios, curto circuito, chegando até mesmo a provocar incêndios.

7.3. Vazamento de gás

- Observado vazamento de gás, as seguintes providências devem ser tomadas:
 - i. Fechar o registro de gás da unidade, que se encontra na lateral do bloco, dentro do abrigo de medidores de gás;
 - ii. Não arrastar móveis de lugar, para não produzir faísca;
 - iii. Não ligar ou desligar disjuntores ou interruptores para não produzir faíscas;
 - iv. Abrir portas e janelas para ventilação plena;
 - v. Verificar se o vazamento é somente na unidade específica:
 - Se não for somente na unidade, fechar o registro geral na casa de gás.
 - Se for somente na unidade, verificar se o problema é no fogão.
 - vi. Não conseguindo identificar, chamar a empresa que fornece o gás para avaliação.
- Se o problema for na instalação, contatar a construtora para realizar o reparo.

7.4. Vazamento hidráulico

- Observado vazamento hidráulico, as seguintes providências devem ser tomadas:
 - i. Fechar o registro de água.
 - ii. Estando a unidade em período de garantia, os reparos serão efetuados sem ônus para o proprietário desde que não tenha havido mudanças no projeto original.
 - iii. Fora do período de garantia, o proprietário poderá contatar qualquer profissional habilitado para proceder com o conserto.
 - iv. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

7.5. Vazamento sanitário

- Observado vazamento na tubulação de esgoto, as seguintes providências devem ser tomadas:
 - i. Cessar o uso de água para evitar a continuação do vazamento e contatar a construtora imediatamente para realizar os reparos necessários.

ii. Estando o imóvel em período de garantia, os reparos serão efetuados sem ônus para o proprietário desde que não tenha havido mudanças no projeto original.

iii. Fora do período de garantia, o proprietário poderá contatar qualquer profissional habilitado para proceder com o conserto.

7.6. Demais situações

- Qualquer situação adversa não prevista neste manual deve ser relatada à construtora de forma imediata para que tome as providências necessárias para os reparos.
- Se a situação for emergencial e demandar a intervenção de alguma instituição controlada pelo governo, tais como bombeiros, concessionárias de energia ou água, coletora de lixo, fornecedora de gás, ambulância, entre outras, estas instituições devem ser contatadas primeiro, visando o socorro, e depois a construtora deve ser informada, se couber a ela intervir no fato.

8. LIMPEZA e MANUTENÇÃO

O seu imóvel faz parte de um empreendimento imobiliário construído dentro de critérios técnicos que lhe asseguram a solidez e a segurança necessárias para ultrapassar gerações. Entretanto, na sua constituição, existem componentes que necessitam atenção especial para garantir-lhe a vida útil desejada, sendo necessária a realização de manutenções preventivas.

8.1. Limpeza do apartamento

- Como qualquer residência, a limpeza deve ser constante para manter a higienização do lugar e evitar entupimento e desgaste precoce de partes constituintes da Unidade.
- Não existe nenhuma indicação específica no processo de limpeza, a não ser a sugestão de uso de detergentes e materiais químicos biodegradáveis e comprados com rotulagem e permissão de uso por parte das instituições reguladoras do governo.
- Quando for limpar as esquadrias não se apoie nelas, pois elas não suportam peso excessivo. Para que as partes móveis corram perfeitamente ao abrir e fechar é necessário que se faça limpeza dos trilhos, para isso pode-se usar aspirador de pó e pano úmido. Não se esquecer de limpar os furos situados na parte externa dos trilhos, pois os mesmos dão vazão às águas de chuvas caídas sobre as esquadrias. Os vidros devem ser limpos com panos umedecidos com produtos próprios encontrados em supermercados. Não use palhas de aço para limpar as esquadrias nem os vidros
- Ao limpar as portas de madeira do seu AP, utilize apenas pano úmido. Não faça uso de nada que possa cortar ou arranhar a superfície, como pontas de facas ou espátulas e palhas de aço.
- Exigir do condomínio a limpeza constante da casa de lixo, para evitar acúmulo de sujeira e proliferação de insetos.

8.2. Manutenção básica

- Manter peças de proteção (tipo ralos) nas saídas das pias, para que ali fiquem retidos os sólidos oriundos de lavagens;
- Limpar, a cada 90 dias, as caixas de gordura e de passagem da água de esgoto;
- Exigir do condomínio a limpeza das caixas de areia de águas pluviais;
- Exigir do condomínio a limpeza das calhas dos telhados pelo menos antes dos períodos mais chuvosos do ano;

- Exigir do condomínio a poda de vegetação que invada a drenagem superficial do condomínio pelo menos antes dos períodos mais chuvosos do ano;
- Realizar pintura nas alvenarias, corrimões e portões sempre que apresentarem o primeiro sinal de desgaste pela ação do tempo.
- Exigir do condomínio a impermeabilização de calhas e rufos dos telhados sempre que apresentarem desgaste por ação do tempo ou de intempéries (caso seja observado algum desgaste prematuro antes do fim do prazo de garantia, a construtora deve ser acionada);
- Exigir do condomínio que seja feita a inspeção anual dos extintores, efetuados por profissionais qualificados, para que sejam mantidos prontos para uso em caso de emergência.
- Exigir que o condomínio renove o A.V.C.B. (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) anualmente, conforme preconiza a norma.

8.3. Manutenção de instalações na cobertura

Os telhados do empreendimento fazem parte da composição arquitetônica. A VCA Construtora, para dar um aspecto mais moderno ao empreendimento, e empregar materiais e técnicas mais racionais e de menor custo de manutenção, optou por utilizar telhados embutidos no empreendimento.

8.3.1 – Acesso à cobertura

Existe, em cada bloco, uma laje técnica, que é uma área dedicada ao posicionamento das antenas, limpeza das calhas e acesso à cobertura, de modo a evitar que se pise nas telhas. Para acessá-la é necessária a utilização de uma escada portátil, com autorização do condomínio.

8.3.2 – Andando sobre os telhados

Deve-se evitar ao máximo andas sobre o telhado, entretanto, caso indispensável, deve-se tomar os seguintes cuidados:

- Andar o mais próximo possível dos apoios transversais à telha. Essa posição é facilmente identificada pela linha de parafusos de fixação da telha;
- Pisar apenas nas ondas baixas das telhas, para não as amassar. A figura abaixo ilustra as posições onde se deve posicionar o pé:



- Caso precise se locomover longitudinalmente sobre as telhas, ande pelas ondas baixas. E se tiver carregando carga, colocar pedaço de madeira sobre a telha para não deformar;
- Se a telha sofrer alguma deformação irreversível, seja furada ou dobrada de forma que empoce água sobre ela, a telha deverá ser substituída.

8.3.3 – Instalações hidráulicas

Sob o telhado se encontram as tubulações de entrada de água dos apartamentos. Caso seja necessário acessá-las para eventual manutenção, o profissional responsável deve subir no telhado do bloco, descolar o rufo metálico, desparafusar a telha e retirá-la com cuidado para não danificar. Se a área liberada não for suficiente para o trabalho, podem ser retiradas mais telhas. Após a conclusão do serviço, o telhado deve ser fechado. As telhas devem ser colocadas no lugar, fixadas novamente nas mesmas aberturas, para não haver vazamentos, e o rufo deve ser recomposto. Se for utilizar o mesmo tipo de rufo, deve-se aplicar, antes de colar a manta asfáltica, uma demão de tinta asfáltica sobre a alvenaria e sobre a telha, nas zonas de contato da manta.

8.3.4 – Instalações de antena

Cada conjunto de 4 apartamentos tem uma tubulação de antena compartilhada para chegar ao telhado. Os circuitos internos de cada unidade são individuais, mas as prumadas para acesso à cobertura são compartilhadas. As caixas de passagem podem ser vistas nas plantas elétricas de telefonia, interfonia e tv, em anexo.

8.4. Manutenção de rede de esgoto

A rede de esgoto do seu condomínio foi construída pela VCA Construtora, com materiais e projetos aprovados pela EMBASA. Quanto à operação, a rede deve ser operada apenas por empresa e ou profissionais qualificados. A intervenção não pode ser feita pelo condômino sem profissional habilitado.

8.5. Manutenção de rede de água

A rede de água do seu condomínio foi construída pela VCA Construtora, com materiais e projetos aprovados pela EMBASA. O consumo será medido pela EMBASA, de forma geral, cabendo a divisão da tarifa ao condomínio. A VCA entregou a obra com todos os hidrômetros instalados e testados.

A rede de distribuição interna é de propriedade dos condôminos, e recai sobre o condomínio eventuais manutenções. Os colares de tomada encontram-se enterrados na frente dos abrigos de hidrômetros. A rede conta com reserva de água de 268 mil litros através de um reservatório metálico e 20 mil litros de água referente a 02 reservatórios enterrados. Estão destinados para consumo 270 mil litros, equivalente a aproximadamente 1000 litros por unidade. O restante da água, 18 mil litros, é dedicado a reserva de emergência. O abastecimento é direto, ou seja, as unidades e as áreas comuns não têm caixas d'água individuais. Por isso, caso esteja fazendo uso da rede, mantenha sempre os registros de gaveta e o registro geral (no hidrômetro) completamente abertos, para não sofrer com uma perda de pressão desnecessária.

O tanque metálico instalado no empreendimento comporta 250 m³ de água para consumo, sendo esse volume dividido em 2 células, uma inferior de 160 m³ e outra superior de 90m³. Sua alimentação se dá pelo bombeamento da água do reservatório

8.6. Manutenção do reservatório metálico

O tanque metálico instalado no empreendimento comporta 268 m³ de água, sendo 250 m³ para consumo e 18 m³ para reserva de incêndio. O volume de água para consumo é dividido em 2 células, uma inferior de 160 m³ e outra superior de 90m³. Sua alimentação se dá pelo bombeamento da água do reservatório enterrado, que é composto por 2 (duas) caixas de 10m³ que recebem a água do abastecimento da Embasa.

O projeto estrutural do tanque, bem como sua construção e todas as garantias relacionadas a ele, são de responsabilidade da BADY RESERVATÓRIOS (Bady Aço LTDA). A VCA Construtora, caso necessário, poderá apresentar toda a documentação do tanque. A manutenção do reservatório é de responsabilidade do condomínio. Todas as entradas e saídas do reservatório, bem como seus acessórios, podem ser encontradas em seu projeto mecânico disponibilizado junto com o manual.

O sistema de controle e abastecimento citado acima é composto por: uma válvula solenoide, que controla o fluxo de entrada do reservatório inferior por boia de nível; duas bombas que, trabalhando alternadamente, abastecem o reservatório superior e um quadro de comando eletrônico, que controla e monitora todo o sistema. Todo o sistema foi executado pela Minas Bombas, empresa especializada em sistemas de recalque.

É necessário que o sistema seja operado e mantido por profissionais ou empresas especializada, para garantir funcionamento adequado e durabilidade. **Caso o sistema seja operado por profissionais não habilitados, implicará em perda de garantia.**

A melhor maneira de aumentar a vida útil e a qualidade de um reservatório metálico é mantendo-o sempre limpo, para isso adotar as seguintes instruções de limpeza do reservatório:

1. Fechar o registro impedindo a entrada de água no reservatório e saída de água para consumo;
2. Aguardar que esvazie o reservatório através da abertura da saída dreno do mesmo;
3. Providenciar a iluminação interna no reservatório;
4. Acessar o reservatório pela boca de inspeção mais conveniente;
5. Descer os materiais de limpeza até o fundo do reservatório, sem deixar que eles caiam de altura elevada até o fundo do reservatório, o que provocaria danos no revestimento do reservatório, e que não estarão cobertos na garantia;
6. Os materiais a serem utilizados para limpeza são: água em abundância, panos e/ou vassoura de pelos não abrasivos;
7. Não se deve usar detergente, sabão na limpeza ou qualquer outra substância agressiva ao metal. Também nunca use na limpeza qualquer substância abrasiva: Bombril, lixas, espátulas, escova de metal, etc. Estas substâncias podem agredir o revestimento interno do reservatório, o que não estará coberto no termo de garantia;
8. Após a limpeza, enxague o reservatório com bastante água, deixando a sujeira sair pelo dreno;
9. Retire do interior do reservatório a iluminação interna e o material de limpeza utilizado;
10. Feche a boca de visita de acesso ao tanque;
11. Feche o dreno, abra o registro de entrada e deixe o reservatório encher com a altura de 1,00 m;
12. Feche o registro e adicione 1 litro de água sanitária para cada 1.000 litros de água;
13. Espere 2 horas, e esvazie o reservatório, através da abertura do dreno;
14. Após completar o esvaziamento feche o registro do dreno e abra o registro de entrada do reservatório;

Após o reservatório estar novamente cheio, abra o registro de saída de consumo do reservatório. Esta água já pode ser usada para o consumo.

9. MODIFICAÇÕES e REFORMAS

A reforma de uma edificação deve levar em conta as características gerais da construção. Como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas sem a aprovação do condomínio.

Reformas somente serão permitidas se estiverem dentro do estabelecido na Convenção de Condomínio e Regimento Interno, desde que não comprometam a estrutura do empreendimento, ou prejudiquem outros moradores, usuários e vizinhos, sob pena da perda da garantia do imóvel e responsabilidade civil pelo ato praticado.

As reformas realizadas nas áreas privativas e áreas comuns do empreendimento devem seguir a norma ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações.



ATENÇÃO: Qualquer modificação executada é de total e inteira responsabilidade do proprietário, quer civil, criminal e técnica, responsabilizando-se ainda por sua regularização junto aos órgãos competentes, isentando-se a Construtora de qualquer responsabilidade, salvo aquelas executadas exclusivamente pela mesma.



RESSALTAMOS QUE AS ALVENARIAS (PAREDES) E AS LAJES DE CONCRETOS (PISOS E TETOS) NÃO PODEM SER ALTERADOS DE FORMA ALGUMA SOB RISCO DE COMPROMETER A ESTABILIDADE DO BLOCO.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitarem os limites de carga para os quais se projetaram as lajes.

As modificações e reformas deverão seguir as recomendações da norma da ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações – e ser documentadas e registradas, conforme orientação no capítulo “Anexo Técnicos”.

Os serviços de reforma e manutenção, dependendo de sua complexidade podem requerer a atuação de empresas capacitadas, especializadas ou responsáveis habilitados (arquiteto ou engenheiro) que possam seguir as condições de projeto e de características técnicas do edifício sem colocar em risco a segurança e a durabilidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do edifício.

Para alguns destes serviços é necessário a contratação de empresas ou profissionais com registro nos conselhos de engenharia (CREA) ou arquitetura (CAU), que no caso de um engenheiro emita uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), e no caso de um arquiteto emita uma RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), que deverá ser exigida pelo proprietário.

Também deverão ser consultados os projetos específicos disponíveis com o síndico/administradora, e se necessário, a construtora.

Todo o entulho resultante da reforma deverá ser acondicionado em sacos apropriados e levados por empresa de coleta de entulho (caçambas) que deverá ser contratada pelo proprietário/responsável.

Só confie reformas ou obras em sua unidade a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico. Para tanto, antes de contratar mão de obra para reforma ou manutenção, verifique se o profissional é habilitado tecnicamente, referências e/ou trabalhos anteriores, a fim de se certificar de que possui conhecimento no serviço a ser executado.

Este manual é válido exclusivamente nas condições originais de entrega da edificação.



Será perdida a garantia da construtora, nos itens que forem reformados / alterados pelo proprietário.

10. FORNECEDORES – PROJETOS e INSUMOS

10.1 Relação de fornecedores

Durante a construção de um empreendimento, diversas empresas participam direta e indiretamente do processo. Abaixo encontra-se a listagem de alguns dos principais fornecedores de insumos da obra do condomínio Don J. Pedral.

nº	RAZÃO SOCIAL	CNPJ
1	A.j. Comercio e Serviços Ltda	17503414000136
2	Madecastro Industria e Comercio LTDA	27573292000108
3	Alunox Comercio de Metais Ltda	02463459000157
4	Arcelormittal Brasil S.A	17469701011705
5	Biancogres cerâmica s/a	02077546000176
6	Roca sanitários brasil ltda	75801902000126
7	Branox Indus. e Com. de Metais Ltda	09032795000194
8	Steck indústria elétrica ltda	05890658000130
9	Ferragens Negrão comercial ltda	76639285000762
10	C.amorim e Cia Ltda	16189813000101
11	Cap Comercio de Materiais Hidráulicos Eireli Me	32081668000105
12	Atacadao das tintas	24807913000182
13	Cincal Dist. Mat. Construcao	42237016000162
14	Comix Concreto Ltda	14037798000150
15	Krona tubos e conexoes ltda	00145602000137
16	Asperbras tubos e conexoes ltda	02271201000825
17	Csbahia Cerâmica Simonassi	32644916000170
18	Dm Comercial Eletronico Ltda - Me	15013549000198
19	Docol metais sanitarios ltda	75339051000141
20	Imacicol ind de marmore e artefatos de cimento ltda	14242689000175
21	Elétrica Brasil Com. de Mat. Eletricos Ltda	09060758000190
22	Eletrica casanova ltda	24693938000100
23	Fortlev industria e comercio de plasticos ltda	10921911000105
24	Gerdau Acos Longos S/A	07358761027369
25	Grpk industria e comercio de produtos termoplastic	11479190000198
26	Itogross agricola nordeste ltda	18141871000948
27	Wurth do brasil peças de fixação ltda	43648971000155
28	Kep Ind. e Com. De plásticos Ltda	02723988000142
29	Lazer & Cia Comercio de Piscina e Acessórios Ltda	10568348000133
30	Ecc comercio de parafusos e ferramentas ltda	35630871000173
31	Madecol madeiras e materiais de construcao ltda	07126847000166
32	Jja materiais para construcao ltda	27803690000173
33	Mexichem brasil indústria de transformação plástica ltda	58514928002037
34	Ney lajes indústria e comercio ltda	00739329000179

35	Pétala Pré-moldados de Concreto Ltda	11783643000175
36	Sudoeste artefatos de concreto	30072851000100
37	Saint-gobain do Brasil Prod.ind e para Const. Ltda	61064838010287
38	Avtec - comercio atacadista e serviços para construção Ltda	34615717000240
39	Supergasbras energia Ltda	19791896008853
40	Teixeirão Material de Construção Ltda	02951997000190
41	Inovar tintas indústria química Ltda	10918218000183
42	Unividro comercio de vidros Ltda	10541244000135
43	Tigre materiais e soluções para construção Ltda.	08862530000150
44	Vedacit do Nordeste	14680219000193
45	Nm comercio e indústria eireli	07956465000160
46	Voga química Ltda	09632195000167
47	Britas conquista	11389107000270

10.2. Relação de Projetistas

Todas as concepções arquitetônicas e estruturais foram feitas pelos profissionais regulamentados listados abaixo, que se responsabilizaram tecnicamente por cada um dos projetos.

- Projeto Arquitetônico:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Contenções:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Pavimentação:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Segurança do Trabalho e Canteiro de Obras:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Rota Acessível:
José Rafael Alves Floquet
Eng. Civil RNP: 261625272-4
- Projeto de Proteção Contra Incêndio e Pânico:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Estruturas em Concreto
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Alvenaria Estrutural
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Terraplenagem:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Drenagem:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Fundações:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Instalações Hidrossanitárias:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Rede de Água:
Rafael Alves Floquet
Eng. Civil RNP: 261625272-4
- Projeto de Rede de Esgoto:
Rafael Alves Floquet
Eng. Civil RNP: 261625272-4
- Projeto de Sinalização Viária:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Instalações Elétricas:
Pedro Durval Rizzo Araújo
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA
- Projeto de Rede de Distribuição Elétrica:
Darlan Silveira Santos
Técnico em Eletromecânica CFT-BR nº 0156656051-9
- Projeto Executivo de Central GLP:
Jair Carlos Bertoldi
Eng. Civil CREA: 16243/D-BA

- Projeto Executivo de Reservatório:
Helbe Jose Da Silva
Eng. Civil CREA – SP 5070338657

10.3. Serviços de utilidade pública

10.3.1 – Fornecimento de energia elétrica

O fornecimento de eletricidade do Don J. Pedral é um serviço prestado pela Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia – COELBA, concessionária sediada em Salvador e que possui polo na Av. Olívia Flores, 2574, Bairro Universidade, Vitória da Conquista – BA. Seu telefone para contato é 0800 071 0800.

10.3.2 – Abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto

Os serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário (coleta e tratamento) são prestados pela Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A – EMBASA, companhia de saneamento sediada em Salvador e que possui polo na R. Siqueira Campos, 610, Bairro Recreio, Vitória da Conquista – BA. Seu telefone para contato é 0800 055 5195.

10.3.3 – Outros serviços

- Polícia Militar: 190
- SAMU: 192
- Corpo de Bombeiros: 193

11. SOLICITAÇÃO de MANUTENÇÃO

Agora que você já está em posse de sua unidade, já leu todo o manual, e entendeu sobre como funciona a manutenção e as garantias, chegou o momento de conhecer o processo de solicitação de garantia e serviço.

11.1 Registros e Inspeções

1º - Identifique corretamente o problema e com base nas informações do manual veja se o item é passível de garantia observando alguns pontos, tais como: Prazo de garantia do item, situação da manutenção, tipo de ocorrência. Se verificar que não está em garantia, então, contrate profissional qualificado e habilitado para efetuar o serviço, porém, se tiver dúvida quanto ao problema e a condição de garantia, siga para a segunda fase.

2º - Abra uma pré solicitação de assistência técnica pelo site: <https://vcaconstrutora.com.br/abertura-chamado.html>

Relate o problema com o máximo de detalhes e sempre anexando imagens sobre a ocorrência.

- Após aberta a pré-solicitação de assistência, a empresa terá 48h (úteis) para avaliar a ocorrência. Após a avaliação, o solicitante receberá uma comunicação via email ou whatsapp com o retorno de aceite ou de recusa. Em caso de aceite você receberá uma mensagem de whatsapp para o agendamento da visita de inspeção.
- Após a visita de verificação você receberá um e-mail e whatsapp informando se a sua ordem de serviço é procedente e receberá uma previsão para agendamento do serviço.
- O serviço será agendado via Whatsapp conforme disponibilidade da equipe de Pós Obra e materiais.

A construtora tem o prazo estimado de até 30 dias para efetuar os reparos, caso ultrapasse este período, você será previamente informado. Lembrando que a O.S. expira em 30 dias, sendo necessário realizar uma nova solicitação após essa data.

Lembre-se, existe uma taxa no valor de R\$ 50,00 de visita técnica que será cobrada caso o problema, objeto da solicitação, não seja de responsabilidade da construtora. Por isso, e para evitar essa cobrança, seja o mais claro possível.

Em caso de dúvidas ou para consulta, entre em contato através do WhatsApp (77) 3025-1200 de segunda a sexta das 08h às 18h.

3º - Todo o processo de agendamento da visita técnica, reparação do problema se for o caso, conclusão do serviço e fechamento da O.S. se dará nesta fase.

4º - Agora, chegou o momento de avaliar o atendimento e o serviço realizado. Entraremos em contato para que possa avaliar este serviço. Contamos com você para nos dar esse retorno.

5º - Caso o problema não seja resolvido, ou após o reparo surgir uma nova ocorrência por consequência da manutenção, volte ao "2º passo" e novamente entre em contato, agora, relatando o número da O.S. anterior e que está acontecendo novamente. Lembre-se, os passos 3 e 4, voltarão a acontecer.

6º - Se você precisou chegar até aqui, é porque algo de fato não está sendo bem conduzido de nossa parte. Neste caso, providências diferentes das que foram anteriormente tomadas serão efetuadas para que o problema não volte a acontecer. Relate o que aconteceu e o número da O.S. Vamos tomar todas as providências, através do e-mail ouvidoria@vcaconstrutora.com.br.

7º - A VCA construtora preza pelo bom relacionamento com o cliente e por sua plena satisfação. Não somente entregando um produto bem localizado, bem construído, a um preço justo, mas também, pela continuidade desse relacionamento através do pós-obra. Esperamos que ao final, caso você tenha precisado abrir uma O.S. tudo tenha se resolvido da melhor forma possível.

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

12.1 Meio ambiente e sustentabilidade

A sustentabilidade é uma das preocupações da VCA Construtora, estando presente desde as concepções arquitetônicas até a entrega do empreendimento. Visando incentivar o cuidado com o meio ambiente, estão listadas abaixo recomendações sustentáveis para a melhor utilização do seu imóvel:

12.1.1 – Uso racional da água

- Verificar as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chamar a concessionária para inspeção (essa prática também deve ser adotada para uso do gás).
- Verifique periodicamente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.);
- Adote práticas como: redução do tempo no chuveiro, não descongele carnes utilizando a água da torneira, o ideal é deixá-los descongelar na geladeira, utilize a máquina de lavar roupas e louças totalmente cheias, diminuindo a frequência e reduzindo o consumo de água e energia;
- Faça a manutenção periódica das instalações hidráulicas;
- Quando se ausentar por um longo período, mantenha os registros de água fechados.

12.1.2 – Uso racional da energia

- Recomendamos o uso adequado da energia, desligando, quando possível, pontos de iluminação e equipamentos.
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realizar as manutenções sugeridas, como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição, verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentam desgaste.
- Recomendamos o uso de equipamentos que possuam bons resultados de eficiência energética, com o selo de eficiência A ou B ou de desempenho semelhante.

12.1.3 – Resíduos sólidos

- O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecido pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção. Em hipótese alguma o lixo poderá ser acondicionado nas escadas.
- Recomendamos implantar um programa de coleta seletiva no condomínio e destinar os resíduos a empresas e instituições (Cooperativas de reciclagem).

12.1.4 – Escolha de materiais

- Em caso de reformas, escolher produtos que disponham de um reconhecimento de sua qualidade (certificação, prova de conformidade à normas, parecer técnico, etc).
- Em caso de pintura, adquirir somente tintas à base de água. Dentre todas as opções disponíveis no mercado, as tintas com base água oferecem praticidade, tecnologia em sua composição, dispensam o uso de solventes químicos em sua fórmula, por isso, são menos prejudiciais à saúde, reduzindo problemas como irritações da pele e alergias respiratórias, e também são mais sustentáveis, já que a fórmula destes produtos tem baixo teor de VOC – Componentes Orgânicos Voláteis.

12.1.3 – Resíduos sólidos

- O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecido pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção. Em hipótese alguma o lixo poderá ser acondicionado nas escadas.
- Recomendamos implantar um programa de coleta seletiva no condomínio e destinar os resíduos a empresas e instituições (Cooperativas de reciclagem).

12.1.4 – Escolha de materiais

- Em caso de reformas, escolher produtos que disponham de um reconhecimento de sua qualidade (certificação, prova de conformidade à normas, parecer técnico, etc).
- Em caso de pintura, adquirir somente tintas à base de água. Dentre todas as opções disponíveis no mercado, as tintas com base água oferecem praticidade, tecnologia em sua composição, dispensam o uso de solventes químicos em sua fórmula, por isso, são menos prejudiciais à saúde, reduzindo problemas como irritações da pele e alergias respiratórias, e também são mais sustentáveis, já que a fórmula destes produtos tem baixo teor de VOC – Componentes Orgânicos Voláteis.

13. RELAÇÃO dos PROJETOS e DOCUMENTOS TÉCNICOS e LEGAIS

Além do presente manual, serão entregues ao proprietário, em meio digital, os projetos de ARQUITETURA, ESTRUTURA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS da unidade, bem como seus respectivos memoriais descritivos, não contemplando as memórias de cálculo.



É de inteira responsabilidade do proprietário a guarda dos documentos e projetos a ele entregues, bem como a entrega destes a quem o substituir. Em caso de modificação da edificação, as mesmas diretrizes valem para os projetos das novas adaptações.

Ao condomínio serão entregues todos os demais documentos legais e fiscais relacionados à construção e incorporação do empreendimento, ficando-lhe incumbida a guarda destes durante os prazos legais.



A atualização do conteúdo do manual é de responsabilidade obrigatória dos proprietários e Condomínio quando houver modificações na edificação em relação ao originalmente construído e/ou documentado no manual original.

- É necessário incluir a revisão e correção de todas as discriminações técnicas e projetos da edificação, além da revisão do manual;
- Pode ser feita na forma de encartes que documentem a revisão de partes isoladas, identificando no corpo do manual os itens revisados, ou na forma de uma nova estrutura do manual, dependendo da intensidade das modificações realizadas na edificação;
- Deve ser realizada por empresa ou responsável técnico, por se tratar de um serviço técnico;
- As versões desatualizadas do manual devem ser claramente identificadas como fora de utilização, devendo, porém, ser guardadas como fonte de informações sobre a memória técnica da edificação.

A tabela a seguir relaciona os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio. Alguns deles são entregues pela construtora ou incorporadora, e indicados como tal. Os demais devem ser providenciados pelo condomínio.

A incumbência pelo fornecimento inicial pode ser da construtora, incorporadora ou condomínio e a incumbência pela renovação fica a cargo do proprietário ou condomínio.

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Manual de uso, conservação e manutenção das áreas privativas (Manual do Proprietário)	Construtora ou incorporadora	Proprietário	Pelo proprietário, quando houver alteração na fase de uso
Manual de uso, conservação e manutenção das áreas comuns (Manual das Áreas Comuns)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio, quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição / manutenção
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Auto de Conclusão (Habite-se)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Licenças ambientais	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Atestado de funcionamento de elevadores, caso aplicável	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Projeto Arquitetônico	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Incêndio	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos aprovados em concessionárias (Elétrico e Hidráulico)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos "as built"	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Convenção condominial e Regimento interno	Condomínio A minuta é de responsabilidade do incorporador	Condomínio	Quando necessário
Relação de proprietários	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao condomínio (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Condomínio	Condomínio	Não há
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora/Incorporadora	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)
Atestado de instalação de gás (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica – SPDA (laudo de aterramento e ARTS)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
Sugestão ou modelo de programa de manutenção	Construtora ou incorporadora (Manuais das Áreas Comuns e do Proprietário)	Não há	Não há
Sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção	Construtora ou incorporadora (Manual das Áreas Comuns)	Não há	Não há
Livro de atas de assembleias/presença	Condomínio	Condomínio	A cada alteração

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Livro do conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Inscrição do empreendimento na Receita Federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há
Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Procurações (síndico, proprietários etc.)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Documentos de registros de funcionários do condomínio de acordo com a CLT	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Programa de Gestão de Riscos (PGR) (conforme MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano ou quando aplicável
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) (conforme NR 07 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano ou quando aplicável
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA), se houver	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de Manutenção dos elevadores, se houver	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de manutenção dos demais equipamentos	Condomínio	Condomínio	A cada ano

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio e/ou aprovação bombeiros	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação vigente
Livro de ocorrências da central de alarmes, se houver	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada 6 meses

*os documentos indicados na tabela de incumbência da construtora/incorporadora são disponibilizados como anexos a este manual para o síndico e, quando se tratar da unidade privativa (manual do proprietário e projetos já mencionados), para os moradores

** a periodicidade de renovação e o conteúdo da tabela devem ser ajustados, individualmente, em função das exigências locais da legislação municipal, estadual ou ainda da legislação federal vigente.

Os documentos elencados devem ser mantidos em local seguro e seu conteúdo somente deve ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade da edificação e comprobatória de atendimento a quesitos legais.

O síndico é responsável pelo arquivo dos documentos relativos ao condomínio, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item.

O proprietário é responsável pelos documentos relativos à sua unidade, garantindo sua entrega ao morador, caso não seja ele mesmo, ou a quem adquirir posteriormente seu imóvel.

Recomenda-se que o síndico guarde os documentos legais e fiscais pelos prazos legais vigentes e os documentos do programa de manutenção pelo período de vida útil do sistema especificado.

Recomenda-se que os documentos comprobatórios da realização da manutenção sejam organizados e arquivados de acordo com a norma ABNT NBR 5674, de modo a evidenciar a realização das manutenções previstas no programa de manutenção da edificação.

Os documentos devem ser guardados para evitar extravios, danos e deterioração e de maneira que possam ser prontamente recuperáveis, conforme descreve a ABNT NBR 5674.

Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico.

No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência da documentação do condomínio mediante protocolos discriminados item a item.

Os documentos entregues pela construtora e/ou incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas, conforme documento específico.

As providências para a renovação dos documentos, quando necessárias, são de responsabilidade do síndico.