

CONDOMÍNIO TOPÁZIO
RUA JOSÉ ROZINI, 800 – JARDIM FORTALEZA – CEP: 14340-000 – BRODOWSKI/SP

WP Construtora e Incorporadora Ltda.
Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 | CEP: 14021-630 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto / SP
16 3514 1870 | wpconstrutora@wpconstrutora.com.br

Manual do Proprietário

- Uso, Operação e Manutenção do Imóvel
 - Termo de Garantia
 - Programa de Manutenção



FEVEREIRO / 2019

Parabéns! Você é um feliz proprietário de um imóvel WP Construtora.
Em acordo com nossa política de qualidade, compromisso em projetar, construir e comercializar empreendimentos, objetivando a satisfação dos nossos clientes e a melhoria contínua dos nossos processos.
Visando a conservação do seu imóvel, orientamos você a guardar este material para consultas e para que possa realizar os procedimentos corretos em seu imóvel.

Diretoria

Diretoria Administrativa

Walter Luiz Maciel Possos

Diretoria Operacional

Valdeci Mazer

Ficha Técnica

Departamento de Engenharia

Cíntia Maria Sales Furlan

David Augusto Gomes

Flávia Vieck Cardoso

Mateus Moretti Frata

Tiago Oliveira da Silva

Departamento de Compras

Carlos Henrique dos Santos

Dinorah Tercal da Rosa

Departamento Comercial

Josiane Aparecida Ribeiro de Almeida

Departamento Financeiro

Ana Cláudia Maciel Possos

Telma Cristina Simsic Gullo

Departamento Jurídico

Ernesto Buosi Neto

Recursos Humanos

Júlio Sérgio dos Santos Júnior

Assistência Técnica

Fabrcio Antônio Soriani

Outros Colaboradores

Agnaldo Rodrigues

Evair Manfrin Frizol

Francisco Willian Silva dos Santos

Gabriel de Souza Frata

Jair Martins Junior

Marcelo Melo Mói

Rita de Cássia Nessi de Lacerda

Thiago Mendonça Frizol

WP Construtora e Incorporadora Ltda.

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 | CEP: 14021-630 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto / SP

16 3514 1870 | wpconstrutora@wpconstrutora.com.br

INDICE

1. INTRODUÇÃO.....	6
1.1 DEFINIÇÕES	6
2.APRESENTAÇÃO	8
2.1 CROQUI CONDOMÍNIO TOPÁZIO E ENDEREÇOS INTERNOS	9
3. PROCEDIMENTOS INICIAIS.....	10
3.1 PRIMEIROS PASSOS	10
3.2 CUIDADOS NA COLOCAÇÃO E NO TRANSPORTE DE MÓVEIS	10
3.3 INFORMAÇÕES AO PROPRIETÁRIO	11
4. GARANTIAS.....	11
4.1 TERMO DE GARANTIA.....	11
4.2 PERDA DE GARANTIA	13
4.3 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	14
5. FORNECEDORES.....	15
5.1 FORNECEDORES.....	15
5.2 RELAÇÃO DE PROJETISTAS	16
5.3 SERVIÇO DE UTILIDADE PÚBLICA	16
5.4 RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA.....	16
6. DESCRIÇÃO, CUIDADOS DE USO, MANUTENÇÃO E PERDA DE GARANTIA DOS SISTEMAS.....	18
6.1 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL	18
6.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA NÃO POTÁVEL	20
6.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	24
6.4 MPERMEABILIZAÇÃO	28
6.5 ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO.....	30
6.6 ESQUADRIAS DE MADEIRA	31
6.7 ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS	33
6.8 REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS E FORROS EM ARGAMASSA (INTERNO E EXTERNO).....	35
6.9 REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO	36
6.10 REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS	38

WP Construtora e Incorporadora Ltda.

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 | CEP: 14021-630 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto / SP

16 3514 1870 | wpconstrutora@wpconstrutora.com.br

6.11 REJUNTE	40
6.12 PINTURAS E TEXTURAS (INTERNA E EXTERNA).....	41
6.13 VIDROS.....	42
6.14 PISO CIMENTADO/PISO ACABADO EM CONCRETO/CONTRAPISO	43
6.15 COBERTURA	44
6.16 OUTROS SISTEMAS.....	45
7. MANUTENÇÃO.....	47
7.1 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO.....	47
7.2 PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO	48
7.2 RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO	53
8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	56
8.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE	56
8.2 SEGURANÇA.....	57
8.3 OPERAÇÕES DOS EQUIPAMENTOS E SUAS LIGAÇÕES.....	58
8.4 DOCUMENTAÇÃO.....	60
8.5 ATUALIZAÇÃO DO MANU0AL	61

1. INTRODUÇÃO

Prezado Cliente,

Este Manual do Proprietário foi elaborado para assegurar aos futuros moradores uma maior tranquilidade no funcionamento das construções com a finalidade de transmitir, no momento da entrega de seu imóvel, todas as informações referentes à sua unidade, estabelecendo, desde já, as condições da garantia, por meio do Termo de Garantia e orientando-o, de forma genérica, sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva.

Constam também do Termo de Garantia itens referentes às Áreas Comuns. Estes itens estão mais bem detalhados no Manual das Áreas Comuns, entregue ao Síndico ou ao Representante Legal do Condomínio.

Assim, diante de qualquer dúvida relacionada com o bom funcionamento da sua casa, consulte este manual e siga as recomendações indicadas.

1.1 DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual segue abaixo o significado das nomenclaturas utilizadas:

ABNT NBR 5674: Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.

ABNT NBR 14037: Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos do Manual de Uso, Operação e Manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

ABNT NBR 15575: Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece e avalia os requisitos e critérios de desempenho que se aplicam às edificações habitacionais, tanto como um todo quanto como de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

Auto de conclusão: Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado “Habite-se”.

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

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.

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 no Manual de Uso, Operação e Manutenção. 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, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

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 5674, 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 5674, 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 5674 pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

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.

Manutenção: Nos termos da ABNT NBR 15575, conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação, para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

Manutenção rotineira: Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

Manutenção corretiva: Nos termos da ABNT NBR 5674, 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 preventiva: Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Garantia contratual: Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor. A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos. Na norma ABNT NBR 15575 são detalhados prazos de garantia recomendados, usualmente praticados pelo setor da construção civil, correspondentes ao período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais vícios ou defeitos em um sistema, em estado de novo, venham a se manifestar, decorrentes de anomalias que repercutam em desempenho inferior àquele previsto.

Garantia legal: Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

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 do edifício.

Solidez da construção: São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Vícios ocultos: São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel.

Vida útil – VU: Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil é o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

Nota: Interferem na vida útil, além da vida útil de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo, o correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local da obra, mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (trânsito de veículos, obras de infraestrutura, expansão urbana etc.). O valor real de tempo de vida útil será uma composição do valor teórico de vida útil de projeto devidamente influenciado pelas ações da manutenção, da utilização, da natureza e da sua vizinhança. As negligências no atendimento integral dos programas definidos no Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação, bem como ações anormais do meio ambiente, irão reduzir o tempo de vida útil, podendo este ficar menor que o prazo teórico calculado como vida útil de projeto.

Vida Útil de Projeto de acordo com a Norma ABNT NBR 15575-1

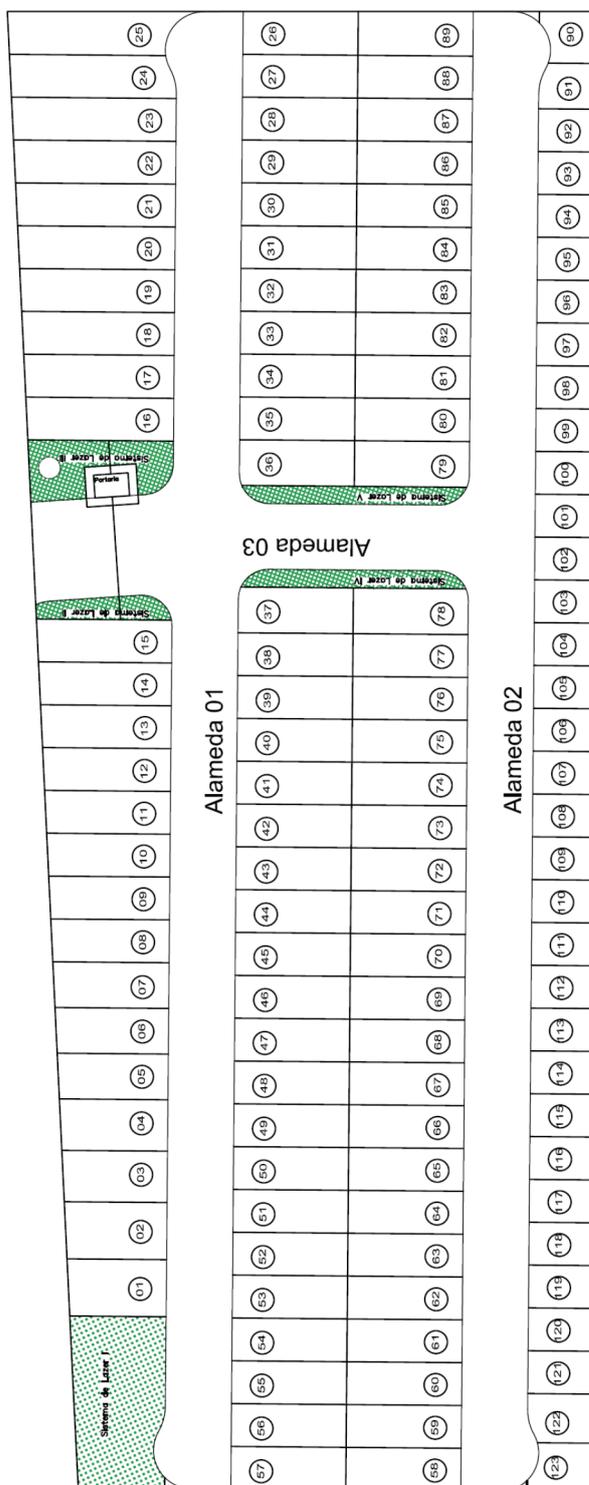
Nota: As Normas Técnicas podem sofrer atualizações. Na elaboração deste Manual, foram consideradas as normas em sua versão mais atualizada: - ABNT NBR 5674:2012, ABNT NBR 14037:2011, ABNT NBR 15575:2013

2. APRESENTAÇÃO

O Condomínio Topázio está localizado em Brodowski, no bairro Jardim Fortaleza. O acesso se dá pela Rua José Rozini, 800, sendo destinada ao acesso social e de veículos. É composto por 123 unidades residenciais e 1 guarita com portão mecanizado e portão social.

O Condomínio conta com uma extensa área comum, para futuras instalações, sendo que uma delas já possui um playground instalado. As casas são compostas por um setor social com sala e cozinha conjugada, setor íntimo com circulação, banho social e dois dormitórios, e setor de serviços com área de serviço, quintal privativo e um espaço frontal destinado à vaga de veículos.

2.1 CROQUI CONDOMÍNIO TOPÁZIO E ENDEREÇOS INTERNOS



Casa 001	Alameda 01	Casa 060	Alameda 02
Casa 002	Alameda 01	Casa 061	Alameda 02
Casa 003	Alameda 01	Casa 062	Alameda 02
Casa 004	Alameda 01	Casa 063	Alameda 02
Casa 005	Alameda 01	Casa 064	Alameda 02
Casa 006	Alameda 01	Casa 065	Alameda 02
Casa 007	Alameda 01	Casa 066	Alameda 02
Casa 008	Alameda 01	Casa 067	Alameda 02
Casa 009	Alameda 01	Casa 068	Alameda 02
Casa 010	Alameda 01	Casa 069	Alameda 02
Casa 011	Alameda 01	Casa 070	Alameda 02
Casa 012	Alameda 01	Casa 071	Alameda 02
Casa 013	Alameda 01	Casa 072	Alameda 02
Casa 014	Alameda 01	Casa 073	Alameda 02
Casa 015	Alameda 01	Casa 074	Alameda 02
Casa 016	Alameda 01	Casa 075	Alameda 02
Casa 017	Alameda 01	Casa 076	Alameda 02
Casa 018	Alameda 01	Casa 077	Alameda 02
Casa 019	Alameda 01	Casa 078	Alameda 02
Casa 020	Alameda 01	Casa 079	Alameda 02
Casa 021	Alameda 01	Casa 080	Alameda 02
Casa 022	Alameda 01	Casa 081	Alameda 02
Casa 023	Alameda 01	Casa 082	Alameda 02
Casa 024	Alameda 01	Casa 083	Alameda 02
Casa 025	Alameda 01	Casa 084	Alameda 02
Casa 026	Alameda 01	Casa 085	Alameda 02
Casa 027	Alameda 01	Casa 086	Alameda 02
Casa 028	Alameda 01	Casa 087	Alameda 02
Casa 029	Alameda 01	Casa 088	Alameda 02
Casa 030	Alameda 01	Casa 089	Alameda 02
Casa 031	Alameda 01	Casa 090	Alameda 02
Casa 032	Alameda 01	Casa 091	Alameda 02
Casa 033	Alameda 01	Casa 092	Alameda 02
Casa 034	Alameda 01	Casa 093	Alameda 02
Casa 035	Alameda 01	Casa 094	Alameda 02
Casa 036	Alameda 01	Casa 095	Alameda 02
Casa 037	Alameda 01	Casa 096	Alameda 02
Casa 038	Alameda 01	Casa 097	Alameda 02
Casa 039	Alameda 01	Casa 098	Alameda 02
Casa 040	Alameda 01	Casa 099	Alameda 02
Casa 041	Alameda 01	Casa 100	Alameda 02
Casa 042	Alameda 01	Casa 101	Alameda 02
Casa 043	Alameda 01	Casa 102	Alameda 02
Casa 044	Alameda 01	Casa 103	Alameda 02
Casa 045	Alameda 01	Casa 104	Alameda 02
Casa 046	Alameda 01	Casa 105	Alameda 02
Casa 047	Alameda 01	Casa 106	Alameda 02
Casa 048	Alameda 01	Casa 107	Alameda 02
Casa 049	Alameda 01	Casa 108	Alameda 02
Casa 050	Alameda 01	Casa 109	Alameda 02
Casa 051	Alameda 01	Casa 110	Alameda 02
Casa 052	Alameda 01	Casa 111	Alameda 02
Casa 053	Alameda 01	Casa 112	Alameda 02
Casa 054	Alameda 01	Casa 113	Alameda 02
Casa 055	Alameda 01	Casa 114	Alameda 02
Casa 056	Alameda 01	Casa 115	Alameda 02
Casa 057	Alameda 01	Casa 116	Alameda 02
Casa 058	Alameda 02	Casa 117	Alameda 02
Casa 059	Alameda 02	Casa 118	Alameda 02
Casa 060	Alameda 02	Casa 119	Alameda 02
Casa 061	Alameda 02	Casa 120	Alameda 02
Casa 062	Alameda 02	Casa 121	Alameda 02
Casa 057	Alameda 01	Casa 122	Alameda 02
Casa 058	Alameda 02	Casa 123	Alameda 02
Casa 059	Alameda 02		

3. PROCEDIMENTOS INICIAIS

3.1 PRIMEIROS PASSOS

Ao receber as chaves da sua casa, você deverá seguir as seguintes instruções:

- Solicitar à CPFL a ligação da energia elétrica da sua unidade, através do telefone 0800 010 1010, pelo site www.cpfl.com.br (ligação nova) ou procurar uma unidade de atendimento autorizada CPFL (Atendimento autorizada CPFL em Brodowski (VRB Informática: Rua General Carneiro, 293 – Centro– Tel. 16-3664-5692).

Para isso é necessário o fornecimento do endereço completo (Ex. CASA 001: Alameda UM, nº001, Cond. Topázio – Brodowski), dos dados do consumidor, inclusive CPF, e informar o tipo de disjuntor: (bifásico 63A e cabo flexível de 16mm) para todas as casas.

- Ligar o disjuntor (chave elétrica) no medidor referente a unidade, existente no poste padrão em frente a residência. Em seguida, acionar todos os disjuntores do Quadro de Distribuição de Circuitos Terminais instalado na área de circulação entre os dormitórios.

- Solicitar em uma concessionária de telefonia a ligação ou transferência da sua linha telefônica. Será necessário a existência de um aparelho telefônico e a presença de uma pessoa na residência para que a instalação seja feita.

- Providenciar, a seu critério, a aquisição e a instalação dos equipamentos necessários para uso imediato de sua moradia, tais como:

-> Luminárias: para maior eficiência e aumento da vida útil das lâmpadas.

-> Chuveiro elétrico do banheiro: deverá ser de 220 volts com chave 32 com potência de 5.500W para todas as casas.

A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector sindal cerâmico ou de plástico para cabo de 4mm.

-> Acessórios em geral: antes da instalação de qualquer acessório, verifique nos croquis os locais onde há passagem de tubos com risco de serem perfurados. Lembre-se de que esses tubos estão embutidos em paredes que dividem dois ambientes.

3.2 CUIDADOS NA COLOCAÇÃO E NO TRANSPORTE DE MÓVEIS

A data e o horário da sua mudança para a casa deverão ser previamente comunicados ao síndico ou responsável pelo condomínio, respeitando as normas do mesmo.

Para a decoração da sua residência, é importante observar as dimensões dos vãos de acesso e dos ambientes descritos abaixo:

- Acessos ao condomínio:

-> Portão para veículos: 400 cm (Largura) cada folha

-> Portão de pedestre: 100 x 220 cm (Largura x Altura)

- Residências:

-> Portão de acesso privativo ao quintal: 90 x 210 cm (Largura x Altura)

-> Acesso social: 80 x 210 cm (Largura x Altura)

-> Cozinha: 80 x 210 cm (Largura x Altura)

- > Dormitórios: 80 x 210 cm (Largura x Altura)
- > Banho: 70 x 210 cm (Largura x Altura)
- > Circulação: vão 160 x 270 cm (Largura x Altura)

3.3 INFORMAÇÕES AO PROPRIETÁRIO

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 em um nível normal para a utilização adequada do seu imóvel, recomendações importantes fazem parte deste manual. É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas nele para os demais usuários do local.

A conservação das partes comuns do Condomínio Topázio também é de responsabilidade dos moradores, bem como sua manutenção.

É muito importante a participação de cada morador na conservação e no uso adequado para que não sejam danificados os equipamentos coletivos e as áreas de uso comum. É de suma importância e necessidade, a limpeza periódica de tubulações externas, dutos de passagem de água pluvial e calhas dos telhados. Isso evitará futuras infiltrações de água, que acarretam prejuízo aos moradores. Também fazem parte das obrigações de cada um dos usuários do condomínio a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

Com relação ao condomínio, o proprietário, o inquilino ou locatário e também seus funcionários são obrigados a conhecer e a cumprir a Convenção de Condomínio e os Regimento Interno.

O proprietário somente poderá executar alterações complementares em sua casa, como a colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, abertura ou fechamento de vãos, após a entrega das chaves, quando o proprietário assumir a total responsabilidade sobre o seu imóvel.

4. GARANTIAS

4.1 TERMO DE GARANTIA

Os prazos constantes do Termo de Garantia estão em conformidade com a norma técnica ABNT NBR 15575. Assim sendo, os prazos correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal. Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que se der por último, e não se somam aos prazos legais de garantia;

Os prazos constantes neste termo foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia.

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				-Segurança e estabilidade global -Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
- Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) - Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	- Instalação - Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	- Instalação - Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas tomadas/ interruptores/ disjuntores/ fios/ cabos/ eletrodutos/ caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ ramais/ louças/ caixas de descarga/ bancadas/ metais sanitários/ sifões/ ligações flexíveis/ válvulas/ registros/ ralos/ tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	-Empenamento -Descolamento -Fixação			
Esquadrias de aço	- Fixação - Oxidação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fechaduras e ferragens em geral	-Funcionamento -Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/ gesso liso/ componentes de gesso acartonado		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de PVC	Empenamento, trincas e destacamento			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

4.2 PERDA DE GARANTIA

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;

- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;

- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;

- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;

- Caso não sejam observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor;

- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;

- 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;

- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;

- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida (por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios);

- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674.

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

Nota: SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

Nota: Caso fortuito é “acontecimento natural, ou evento derivado da força da natureza, ou o fato das coisas, como o raio do céu, a inundação, o terremoto” e a força maior consiste em “fato de outrem, como a invasão do território, a guerra, a revolução, o ato emanado da autoridade, a desapropriação, o furto, etc.”

4.3 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

As solicitações de reparos devem ser realizadas exclusivamente pelo site da WP Construtora, no subitem Assistência, isto é, <http://www.wpconstrutora.com.br/web/assistencia-tecnica-wp> . Para demais dúvidas relacionadas a este e outros temas, enviar e-mail para assistencia@wpconstrutora.com.br, whatsapp para (16) 99624-0141 ou ligar para (16) 3514-1870.

Para abrir sua solicitação, tenha em mãos as seguintes informações:

EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO TOPÁZIO

UNIDADE: CASA 000

NOME DO SOLICITANTE: NOME COMPLETO DA PESSOA QUE ESTÁ SOLICITANDO

FONE CONTATO: TELEFONE COM DDD

WHATSAPP: TELEFONE WHATSAPP COM DDD

EMAIL: EMAIL COMPLETO

VINCULO DO SOLICITANTE COM O PROPRIETÁRIO: EX: IRMÃO, TIO, ESPOSA...

DESCRIÇÃO DA SOLICITAÇÃO: DESCREVER EM DETALHES A SOLICITAÇÃO / RECLAMAÇÃO, O CÔMODO DA CASA PARA O QUAL ESTÁ SOLICITANDO E COLOCAR O MÁXIMO DE INFORMAÇÕES POSSÍVEIS PARA ENTENDIMENTO.

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

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

5. FORNECEDORES

5.1 FORNECEDORES

PRODUTO	FORNECEDOR	CONTATO
Acabamento Eletrico	Maje Do Ne Ind E Com De Mat Elet Ltda	81-3519-5271
Aço	Arcelor Mittal Brasil S/A	31-3219-1122
Areia/Pedra	M Aparecida Santiago Com. De Areia E Transp. Me	16-9627-4205
Arvore	Andreia Maria Diana Blassioli	16-3664-3435
Bloco Ceramico	Ceramica Santa Marta Ltda.	19-3641-3588
Bloco Concreto	Oterpav Premoldados De Concreto Ltda	16-2138-2000
Bloco E Telha Ceramica	Ceramica Barrobello Industria E Comercio Ltda	08007031533
Cabo Eletrico	Cordeiro Cabos Eletricos Sa	11-4674-7400
Cabo Interfonia	Lidercon Com E Repres De Condutores Eletro Eletronicos LtDs	16-3612-1110
Caixa D'agua	Ruy R Da Rocha Produtos Ceramicos Ltda.	19-3556-9300
Caixa De Inspeção	Artefatos De Cimento Tavares Ltda	16-3761-1622
Caixa De Luz	Nanoplastic Tecnologia Em Polimeros Ltda.	11-5071-2425
Cimento / Rejunte / Argamassa	Votorantim Cimentos S/A	08007019894
Concreto	Al Bartolomeu Concreto E Argamassa	16-3664-9903
Disjuntor E Quadro De Distribuição	Soprano Ind De Equip. Oleo Dinamicos Ltda	54-2101-7000
Hidraulica	Corr Plastik Industrial Ltda	11-4529-1500
Hidraulica	Krona Tubos E Conexões S.A.	47-3431-7800
Impermeabilizante	J. L. Viche Industria Quimica Epp	16-3416-9423
Laje	Ceramica Basica Industria E Comercio Ltda	15-3246-3836

WP Construtora e Incorporadora Ltda.

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 | CEP: 14021-630 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto / SP

16 3514 1870 | wpconstrutora@wpconstrutora.com.br

PRODUTO	FORNECEDOR	CONTATO
Louça Sanitaria	Roca Sanitário Brasil Ltda	27-3212-6000
Luminaria Tartaruga	Mestre Distr. De Materiais Eletricos E De C. Ltda Me	16-3664-0000
Madeira	Andre Rodrigo Ribeiro Chula Eireli	16-3664-4188
Mangueira Politileno	Santa Cruz Produtos Eletricos Ltda	16-3624-5057
Metal Sanitaria	Kelly Metias	17-4009-1155
Numero Casa	Fundicao Pegoraro Ltda Me	16-3630-4536
Parafuso	Dipal Fixadores Eirelli Me	16-3969-8000
Pedra Natural	Evandro Marcio Lopes Siqueira Me	16-3664-6556
Pia	Franke Sist De Cozinha Do Brasil Ltda	47-3431-0500
Piso	Ceramica Almeida Ltda	19-3545-9500
Porta E Janela	Vitralfer Portas E Janelas	17-3243-8110
Poste	Prefink Ind E Com De Compon. De Concreto Eirelli	16-3720-0228
Silicone	Mara Lucia Mauro Epp	16-3234-9407
Tinta Externa	Maza Produtos Quimicos Ltda	19-3656-1247
Tinta Interna	Basf As	81-3519-5271

5.2 RELAÇÃO DE PROJETISTAS

NOME	FUNÇÃO	E-MAIL	TELEFONE
Tiago Oliveira da Silva	Engenheiro Civil	tiago@wpconstrutora.com.br	16-3514-1870
Valdeci Mazer	Engenheiro Civil	engvaldeci@wpconstrutora.com.br	16-3514-1870

5.3 SERVIÇO DE UTILIDADE PÚBLICA

LOCAL	CONTATO
Concessionária de Energia Elétrica (CPFL)	0800-010-1010
Polícia Militar	190
Prefeitura Municipal de Brodowski	16-3664-9100
SAMU	192
Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Brodowski (SAAEB)	16-3664-1822
Telefonia (CTBC)	10312
Unidade Mistal Hospitalar	16-3664-9199

5.4 RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

INCÊNDIO

Princípio de incêndio

1. No caso de princípio de incêndio, ligar para o Corpo de Bombeiros e, se for o caso, acionar o alarme de incêndio;
2. Desligar o gás;
3. Desligar as chaves ou disjuntores gerais de energia.

Em situações extremas:

- Ajude e acalme as pessoas em pânico;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Ao passar por uma porta, feche-a sem trancar;
- Buscar as rotas de fuga, sempre procurando descer, nunca subir;
- Em locais onde haja fumaça, manter-se abaixado para respirar melhor. Se possível, leve um pano molhado ao nariz;
- Mantenha-se vestido e, se possível, molhe suas vestes;
- Não combata o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento necessário;
- Não tente salvar objetos, primeiro tente salvar-se;
- No caso de fogo nas roupas, não corra. Se possível, envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;
- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e fique o mais próximo do chão;
- Uma vez que tenha conseguido escapar, não retorne.

TIPO DE INCÊNDIO	MANGUEIRA DE ÁGUA	EXTINTORES		
		ÁGUA PRESSURIZADA	GÁS CARBÔNICO	PÓ QUÍMICO SECO
Em madeira, papel, pano, borracha	Ótimo	Ótimo	Pouco eficiente	Sem eficiência
Gasolina, óleo, tintas, graxa, gases, etc.	Contraindicado, pois espalha o fogo	Contraindicado, pois espalha o fogo	Bom	Ótimo
Em equipamentos elétricos	Contraindicado, pois conduz eletricidade	Contraindicado, pois conduz eletricidade	Ótimo	Bom, porém pode causar danos em equipamentos delicados
Em metais e produtos químicos	Contraindicado, pois não apaga; podendo, na verdade, aumentar o fogo			Bom

VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES DE GÁS

Caso seja verificado vazamento de gás em algum aparelho, como fogão ou aquecedor, fechar imediatamente os registros de segurança do equipamento e da área.

Manter os ambientes ventilados, abrir as janelas e portas, não utilizar nenhum equipamento elétrico nem acionar qualquer interruptor.

Informar ao responsável pelo condomínio e acionar a concessionária competente, fornecedor dos equipamentos ou Corpo de Bombeiros para as providências de solução do problema.

VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

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

ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

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

CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente e conseqüentemente as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, voltar o disjuntor correspondente à sua posição original. Mas, antes, verifique a causa do desligamento do disjuntor. Chamar imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, por intermédio do responsável e/ou administradora.

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

SISTEMA DE SEGURANÇA

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

6. DESCRIÇÃO, CUIDADOS DE USO, MANUTENÇÃO E PERDA DE GARANTIA DOS SISTEMAS

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

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

6.1 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL

Descrição do Sistema

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

potabilidade, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da edificação.

ÁGUA FRIA

- Origem do Sistema: o sistema de instalações de água fria se origina no ponto de abastecimento da empresa concessionária dos serviços públicos de fornecimento de água potável. O padrão do SAAEB - Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto de Brodowski, com o registro que controla o abastecimento do condomínio está localizado próximo à guarita na Rua José Rozini. A água da qual se serve é fornecida pela rede pública. Os banheiros e cozinhas/áreas de serviço das residências dispõem de um registro de gaveta no cavalete que serve para interromper o fluxo de água nesses cômodos. As tubulações de entrada de água do cavalete, do barrilete de água fria e da distribuição interna das instalações são em tubos de PVC soldável;

- Medição de consumo: passando pelo hidrômetro do cavalete, onde é medido o consumo total do condomínio e, quando houver legislação pertinente, por meio da medição individualizada para as unidades autônomas;

- Reservação: do hidrômetro segue para um reservatório no condomínio, que é superior;

- Distribuição: as tubulações seguem pelos ramais diretamente para as unidades. Em algumas instalações, conforme projeto, será possível efetuar a medição de consumo individual por unidade privativa;

- Subsistemas de apoio: *Sistema de extravasão*: conjunto de componentes destinado a escoar o eventual excesso de água de reservatórios nos quais foi superado o nível de transbordamento; *Sistema de aviso*: tubulação de extravasão destinada a conduzir parte do excesso de água para um local visível, servindo de aviso de falha no sistema de reserva do edifício; *Sistema de limpeza dos reservatórios*: utilizado para o esvaziamento dos reservatórios para limpeza ou manutenção.

Cuidados de Uso

Equipamentos

- Não obstruir o “ladrão” ou tubulações do sistema de aviso;

- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores;

- 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 (exemplo chuveiros, duchas higiênicas, aquecedores), os mesmos deverão ser manuseados com cuidado para não prejudicar as instalações fornecidas;

Manutenção Preventiva

- 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;

- Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

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

Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso

6.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA NÃO POTÁVEL

Descrição do Sistema

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis do(s) ponto(s) de captação da edificação ao ponto destinado pela concessionária de serviço público ou ponto de tratamento da mesma.

ESGOTO

- Origem: as instalações de esgoto se originam nas redes secundárias que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para as redes primárias. A rede coletora de esgoto, de águas pluviais é toda executada em tubos de PVC classe A tipo esgoto. 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 na lavanderia, que retêm os resíduos sólidos e orgânicos;

- Distribuição: das redes primárias, o esgoto segue até os coletores, que serão conectados à rede pública de esgotos;

ÁGUAS PLUVIAIS

- Origem: ramais de tubulação destinados a coletar as águas de chuva, tais como ralos de floreiras, canaletas, calhas etc., e seguem para os ramais de coleta;

- Distribuição: os ramais conduzem a água da chuva até as tubulações que as transportam através até os coletores, que levarão até o sistema público de coleta.

Cuidados de Uso

Tubulação

- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- 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.

Equipamentos

- 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;
- Não apertar em demasia registros, torneiras, misturadores etc.;
- Durante a instalação de filtros, torneiras e chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- 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*;

- É comum o retorno de espuma no ralo próximo à rede de esgoto de máquinas de lavar roupa. O bombeamento da água pela máquina de lavar para a rede de escoamento provoca o borbulhamento da mistura de água e sabão, com consequente retorno de espuma. O uso de sabão próprio para máquina de lavar evita esse tipo de ocorrência.

- Ao fechar torneiras e registros de pressão (chuveiros e filtro), não aperte demais, pois pode haver esmagamento da bucha de vedação. O fechamento incompleto do fluxo de água e/ou o gotejamento contínuo é indicativo da necessidade de substituição das buchas.

Informações adicionais

- Tenha atenção quando fizer furos na parede, pois se forem feitos com violência a ± 5 cm poderá afetar a canalização (PVC).

- Para desentupir as pias de lava louças ou lavatórios, utilize luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa. Primeiramente, encha a pia de água, em seguida, coloque o desentupidor, submerso, em cima do ralo, pressionando-o para baixo e para cima, quando a água começar a descer continue a mexer o desentupidor sempre com a torneira aberta. Se a água não descer tente com a palma da mão retirar o corpo do sifão, se não conseguir utilize a chave inglesa. Neste corpo ficam depositados os resíduos responsáveis pelo entupimento. Não se esqueça de colocar um balde debaixo do sifão para a água não cair no chão.

- Para consertar uma torneira que está pingando, desmonte o castelo e troque a carrapeta.

1. Feche o registro, retire o castelo e a carrapeta substituindo-a por uma nova; monte a torneira, abra o registro. (Castelo é o nome da peça que está em cima da torneira. Se retirar a canopla, peça que dá acabamento à torneira, com a ajuda de um alicate ou chave inglesa consegue facilmente desmontar o castelo - Carrapeta é a peça que veda a saída da água. Esta peça tem o formato de um pião e pode ser de couro, plástico ou borracha. Quando a carrapeta se deteriora a torneira começa a vazar. A reparação é feita com o registro fechado, o cano já sem água e a torneira aberta). Tenha cuidado com as ferramentas para não danificarem o acabamento cromado do metal.

Manutenção Preventiva

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

- Para desentupir pias, ralos, lavatórios e tanques, não utilize ferros, arames, sondas de aço ou ferramentas inadequadas que possam perfurar a tubulação de PVC. Não use soda cáustica, acetona, ácidos ou detergentes à base de ácido clorídrico, pois esses produtos podem causar danos às tubulações. Utilize desentupidor de borracha ou, se necessário, consulte um responsável técnico;

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

- Manter os registros das áreas molhadas fechados, no caso de haver longos períodos de ausência na utilização.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 semana	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Limpeza e manutenção da caixa de gordura da cozinha/lavanderia	Equipe de manutenção local
	Limpeza e manutenção dos sifões, caixas sifonadas e ralos	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Equipe de manutenção local
	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
	Verificar as estanqueidades dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
	Abrir e fechar completamente os registros para evitar emperramentos, e mantê-los em condições de manobra	Equipe de manutenção local
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade <i>OBS.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes</i>	Empresa especializada
A cada 6 meses ou conforme orientações do fabricante	Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão, conforme orientações do fabricante	Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação e recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Verificar se é necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;

- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, 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, plástico de qualquer espécie, cigarros, tecidos, frascos e outros, etc.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação.

6.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Descrição do Sistema

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

As instalações elétricas do Condomínio Topázio foram projetadas de acordo com as normas técnicas vigentes, visando ao equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências unifamiliares. A entrada de energia e o conjunto de medição foram aprovados e vistoriados pela CPFL.

A entrada de energia elétrica da CPFL ocorre através do poste próximo a entrada de pedestres e vai até o poste padrão de cada unidade. O medidor de energia que abriga o relógio de medição e o disjuntor geral localiza-se no poste padrão em cada unidade (Um poste padrão para cada duas unidades, locado na divisa).

Cuidados de Uso

Quadros Luz e Força

- Quadro de distribuição de circuitos terminais - QT contém todos os disjuntores que protegem os diversos circuitos elétricos da sua residência, e está instalado na área de circulação entre os dormitórios.
- As áreas de uso comum do condomínio têm seu sistema elétrico independente das residências.

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica.

- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;

- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, 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 (*acréscimo de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc. desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário*);

- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros.

Circuitos, tomadas e iluminação

- Cada residência possui um Quadro de Distribuição de Circuitos Terminais - QT, o qual abriga os disjuntores (chaves elétricas) que protegem os circuitos elétricos. Esses circuitos são dimensionados de acordo com a capacidade prevista para os pontos elétricos de sua área de abrangência.

- Verifique a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;

- Todas as tomadas existentes são de 127 volts, não ligue aparelhos de voltagem diferente das especificadas;

- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;

- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;

- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theater, central de telefone etc.;

- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes.

- Cada circuito tem um limite de carga, que deverá conhecer para verificar quais dos aparelhos eletrodomésticos podem ser ali ligados, ou para descobrir a razão pela qual um circuito não funciona quando determinados aparelhos estão ligados em conjunto.

Informações Adicionais

- No caso de pequenos choques em torneiras e registros, verifique se o fio terra de algum aparelho (chuveiro, lava-louça, máquina de lavar roupa e outros) está em contato com o fio neutro da rede ou com a tubulação. Verifique também o isolamento dos fios aparentes e impeça que eles façam contato com as peças metálicas da instalação hidráulica. Para esses procedimentos, desligue antes as chaves dos respectivos circuitos. Não conseguindo constatar qualquer anomalia, chame um técnico habilitado.

- Se o chuveiro elétrico não funcionar, verifique se o disjuntor no QT está desligado. Persistindo o problema, mande verificar a resistência do aparelho, peça que sofre desgaste com o uso.
- Chuveiro elétrico do banheiro: deverá ser de 220 volts com chave 32 com potência de 5.500W para todos as casas. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector sindal cerâmico ou de plástico para cabo de 4mm.
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto (no caso dos circuitos de 110 volts, utilizar preferencialmente lâmpadas de 127 volts, a fim de prolongar a vida útil das mesmas);
- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Não colocar líquidos ao contato dos componentes elétricos do sistema;
- Os cabos alimentadores, que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos, não poderão possuir derivação de suprimento de energia;
- Em caso de pane ou qualquer ocorrência na subestação (caso haja na edificação), deverá ser contatada a concessionária imediatamente;
- Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica;
- Somente profissionais habilitados deverão ter acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, evitando curto-circuito, choque, risco à vida etc.;
- Não utilizar o local do centro de medição como depósito nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações aparentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco;
- A iluminação indireta feita com lâmpadas tende a manchar a superfície do forro de gesso, caso esteja muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos.

Informações adicionais

- O aquecimento excessivo do QT é anormal. Pode ocorrer devido a mau contato elétrico, defeito nas chaves ou chave subdimensionada. É normal a substituição das chaves após algum tempo de uso. Nesses casos, providencie uma revisão no quadro.
- Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento. Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão causadas por modificações ou ligações introduzidas inadequadamente.
- Os disjuntores da sua casa já se encontram identificados nos projetos, se quiser pode testá-los. Para tal, localize a caixa de distribuição, ou simplesmente Quadro de Energia na casa, consulte o projeto e efetue o teste. A seguir, verifique quais

as zonas da casa que cada um deles comanda: acenda todas as luzes e desligue os disjuntores, um a um, anotando a sua correspondência. Repita o procedimento para as tomadas utilizando um pequeno abajur.

- A caixa de distribuição é pequena, plástica, com porta, onde estão instalados os disjuntores que controlam os vários circuitos.

- As instalações de equipamentos, luminária ou similares deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados:

- Não toque em aparelhos elétricos quando estiver em contacto com a água pois pode provocar acidentes fatais.

- Ao lidar com eletricidade procure usar calçado com sola de borracha inteiriça (tênis, por exemplo), pois como a borracha é má condutora de energia, isola-o do chão, evitando choques.

- Nunca segure dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo de um fio positivo com um negativo pode provocar um ataque cardíaco. Quando tiver de lidar com a instalação elétrica, isole sempre o fio em que acabou de mexer antes de descascar o outro (Ressalta-se que é aconselhável que os disjuntores estejam desligados)

- Se algum aparelho com que lida der choques, quando ligado, poderá usá-lo invertendo os pólos da tomada (quando ligados em tomadas de 127V). Após o uso desligue-o da tomada e providencie para que o defeito seja consertado.

- Não ligue o aparelho quando o cabo de ligação estiver partido ou danificado.

- Não utilizar o local do centro de medição como depósito nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio

- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco.

Manutenção Preventiva

- 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.

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

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;

- Se evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciado o uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente (antigos), chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Se evidenciado 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.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.4 IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrição do Sistema

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

Os banheiros, cozinhas e áreas de serviço receberão impermeabilização com duas demãos de argamassa polimérica cruzadas, bem como a área externa no corpo da casa na altura de 60cm.

Cuidados de Uso

- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, as quais podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, as quais podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Lavar os reservatórios somente com produtos químicos adequados e recomendados, conforme o tipo de impermeabilização adotado;
- Manter o reservatório vazio somente o tempo necessário para sua limpeza;
- Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos e ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que esta lavagem seja feita por empresa especializada com o devido registro do serviço, conforme a ABNT NBR 5674;
- Evite o uso de detergentes agressivos, ácido ou soda cáustica que, pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos das cerâmicas e azulejos, provocando infiltrações generalizadas.
- Evite a limpeza das áreas frias com vassoura de piaçava, escova de aço ou ferramentas que possam danificar ou remover o rejuntamento. Limpe sempre com pano embebido em água.
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas como picaretas, enxadões etc. nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, a fim de evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Não introduzir objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.

- Ao fixar postes, luminárias, adornos e acessórios diversos, evite atingir a impermeabilização. Qualquer perfuração, por menor que seja, cria um ponto vulnerável que, certamente, irá provocar infiltração.

- Em caso de quebra compete ao proprietário a verificação e complemento de rejuntamento;
- Manter os ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;

Manutenção Preventiva

- 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;

- 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;

- Ao fazer modificações, consulte uma empresa responsável pelos serviços de impermeabilização.
- No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza	
	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

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

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.5 ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO

Descrição do Sistema

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

As esquadrias também abrangem corrimãos, guarda-corpo, batentes e outros elementos arquitetônicos.

Cuidados de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com detergente neutro e esponja macia. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- Não usar produtos derivados de petróleo, pois seu uso, em um primeiro momento, pode deixar a superfície do aço mais brilhante e bonita, mas, em sua fórmula existem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo, assim, a vida útil do acabamento superficial. Além disso, os derivados de petróleo podem ressecar borrachas e plásticos, fazendo com que percam sua função de vedação.
- Os trilhos inferiores das esquadrias e orifícios de drenagem devem ser frequentemente limpos para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes para evitar o acúmulo de poeira que, com o passar do tempo, vai se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo sua troca precoce.;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Evitar o uso de vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois, além de ressecar plásticos e borrachas, implicam na perda de sua função de vedação;
- Evitar a remoção das borrachas ou massas de vedação;
- Reapertar parafusos aparentes, regular freio e fazer lubrificação (quando aplicável);
- Adotar procedimentos de segurança para uso, operação e manutenção, principalmente quando houver trabalho em altura, conforme legislação vigente.
- Antes de executar qualquer tipo de pintura na alvenaria, seja com a utilização de tinta a óleo, látex ou cal, tomar o cuidado de proteger a esquadria com fita adesiva de PVC, retirando-a assim que terminar a pintura. Evite a utilização de fitas “crepe”, as quais costumam manchar as esquadrias.

- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.

Manutenção Preventiva

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 3 meses	Efetuar a limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 6 meses	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar vedação e fixação dos vidros	
	Reparar parafusos, puxador, ou roldanas e verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos reconstruindo sua integridade onde for necessário	

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

- Se forem instalados, apoiados ou fixados quaisquer objetos, diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na instalação ou acabamento na esquadria, que altere suas características originais;
- Se houver danos por colisões.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.6 ESQUADRIAS DE MADEIRA

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.

As esquadrias também abrangem corrimãos, guarda-corpo, batentes e outros elementos arquitetônicos.

Em sua residência, as portas internas dos quartos e banho são em madeira. Para a conservação das portas de madeira e suas ferragens, é necessário observar:

Cuidados de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;

- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, o que evita danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- A limpeza das ferragens deve ser feita com uma solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja ou pano macio.
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- Os trilhos inferiores das esquadrias e orifícios de drenagem devem ser frequentemente higienizados, de modo a garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- Manuseie as peças com cuidado, evitando aplicação de força excessiva.
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.
- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas, no caso de áreas molhadas, como banho e cozinha.
- Periodicamente lubrifique as fechaduras e dobradiças com grafite em pó. Nunca use óleo, mesmo mineral, para lubrificar as fechaduras.
- Durante a realização de obras e reparos de modo geral, proteja as ferragens com plástico. Evite o emprego de fitas adesivas tipo “crepe”, as quais são de difícil remoção e podem causar danos ao acabamento.
- Quando, as madeiras se apresentarem riscadas, poderá mandá-las envernizar, mas este serviço deverá ser executado por um profissional. Recomenda-se a cada um ano o tratamento de verniz.
- Evite a incidência direta do sol sobre as portas, pois o calor pode danificá-las.

Manutenção Preventiva

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade, onde for necessário	

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar a vedação e fixação dos vidros	
	Apertar os parafusos aparentes dos fechos e maçanetas, verificar o aperto dos parafusos, pinos das dobradiças e lustro das portas.	
A cada 2 anos	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa especializada
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

- Se forem instaladas cortinas, persianas, ar condicionado ou qualquer aparelho diretamente na estrutura das esquadrias;
- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.7 ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS

Descrição do Sistema

ESTRUTURA

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, que deve ser projetada e executada dentro das normas brasileiras. Durante sua execução, os materiais e componentes são submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto.

SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS

Sistemas que possuem a finalidade de vedação da edificação e de divisão dos ambientes da residência, podendo conter as tubulações das instalações.

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 e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar as vedações, consulte os projetos e detalhamentos evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água e energia elétrica nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais;
- Caso haja elemento de vedação para efeito estético das paredes de contenção no subsolo, este não deverá sofrer impacto. Havendo, deverá ser efetuado o reparo necessário.
- As paredes deste imóvel têm função estrutural, logo, a retirada de qualquer parte é de inteira responsabilidade do proprietário;
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- O projeto das lajes foi executado de forma a suportar cargas de até 200kg/m². Não acumule nas lajes carga superior ao peso especificado.
- Evite escavações próximas às fundações, bem como sobrecarregá-las com cargas sobre os pisos, tais como floreiras, piscinas e outros elementos que não estão determinados no projeto original.
- Em caso de reforma, não faça qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais sem antes consultar a construtora e o responsável técnico pelo projeto.

Manutenção Preventiva

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, as diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes do sistema de vedação;
- 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;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais ou de fechamento, conforme Memorial Descritivo de cada empreendimento;
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.8 REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS E FORROS EM ARGAMASSA (INTERNO E EXTERNO)

Descrição do Sistema

REVESTIMENTO EM ARGAMASSA

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.

Cuidados de Uso

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, que atendam os requisitos definidos pela construtora/incorporadora;
- Evitar impacto no forro que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

Manutenção Preventiva

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos etc.	
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

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

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.9 REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO

REVESTIMENTOS DE PAREDE: ASPEN 30X46 CM PEI-4
REVESTIMENTOS DE PISO: ALMEIDA 40A06 41X41 CM COM ENGOBE PEI-4

Descrição do Sistema

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

Revestimentos cerâmicos são produtos industrializados, obtidos a partir de uma pasta de matérias-primas inorgânicas que, após a moldagem e o cozimento em alta temperatura, recebem um acabamento em esmalte vitrificado ou acetinado. Quando derivadas de uma mesma “partida” de forno, as cerâmicas apresentam coloração e tonalidade iguais.

Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- A limpeza deve ser feita com pano úmido. Se necessitar utilizar detergente ou sabão em pó, escolha sempre um neutro incolor ou solução de produto amoníaco. Após a limpeza, deve-se enxugar com um pano seco. Nunca use jatos de água de alta pressão, os quais podem danificar irreversivelmente as cerâmicas.

- Ao utilizar produtos de limpeza, não utilize produtos detergentes agressivos, ácidos, básicos ou abrasivos, soda cáustica, vassouras, pois podem comprometer o polimento das peças, além de alterar quimicamente a sua composição. Deverão ser verificados os componentes da fórmula, a fim de evitar possíveis reações. Utilize produtos com pH neutro.

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);

- Evite o uso de produtos corrosivos e vassouras que tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas. Devem ser limpos somente com água e detergentes. Não faça modificações nessas áreas que possam gerar pontos de infiltração.

- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;

- Somente lavar áreas denominadas molhadas.

- Durante a limpeza tenha CUIDADO com os limites das paredes e teto.

Manutenção Preventiva

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

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	
A cada 3 anos	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa capacitada/ empresa especializada

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;

- Impacto em desacordo com o descrito na ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;

- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;

- Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.10 REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS

PEITORIL: ARDÓSIA CINZA
SOLEIRAS: GRANITO CORUMBÁ

Descrição do Sistema

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

Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo), que atendam os requisitos definidos pela construtora/incorporadora;
- Não danificar o revestimento durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos e vedar os furos com silicone, mastique ou produto com desempenho equivalente para evitar infiltração;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Nos procedimentos de limpeza diária de pedras polidas, remover primeiro o pó ou partículas sólidas nos tampos de pias e balcões. Nos pisos e escadarias, a remoção deverá ser feita com vassoura de pêlo, sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes em revestimento ou rejuntas devido ao atrito e, em seguida, aplicar um pano levemente umedecido com água, respeitando solução diluída em produto químico, conforme especificação;
- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos pode causar manchas por se tratar um material poroso. O tempo de secagem é variável podendo levar até alguns dias.

- Revestimento em pedras naturais rústicas poderá acumular líquidos em pontos isolados em função das características geométricas. Se necessário, remover os acúmulos com uso de rodo;

- Sempre que possível, utilizar capachos ou tapetes nas entradas para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;

- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá causar danos à superfície;

- Para a recolocação de peças, utilizar a argamassa específica para cada tipo de revestimento e não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;

- A calafetação em peças de metal e louças (ex.: válvula de lavatório) deve ser feita com material apropriado. Não utilizar massa de vidro, para evitar manchas;

- Não remover suporte, ou partes dele, dos revestimentos em pedras fixadas em elementos metálicos. Em caso de manutenção ou troca, contatar uma empresa especializada;

- Somente lavar áreas denominadas molhadas, conforme a ABNT NBR 15575.

Manutenção Preventiva

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

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado, para evitar surgimento de fungo ou bolor;

- Sempre que agentes causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos etc) caírem sobre a superfície, limpar imediatamente de modo a evitar a penetração do fluido no revestimento e consequente mancha.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 mês	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	Empresa especializada
	Nas áreas de circulação intensa, o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior, a fim de manter uma camada protetora	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos etc.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 3 anos	Na fachada, efetuar a lavagem e verificação dos elementos constituintes rejuntas, mastique etc., e, se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada/ empresa especializada

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual, acrescidas de:

- Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados;

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

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.11 REJUNTE

REJUNTE REVESTIMENTO PISO: VOTORANTIM COR BEGE
REJUNTE REVESTIMENTO PAREDE: VOTORANTIM COR BRANCA

Descrição do Sistema

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

Cuidados de Uso

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

Manutenção Preventiva

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual.
- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral;
- Impacto em desacordo com o definido na ABNT NBR 15575 e que ocasione danos no revestimento e rejuntas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.12 PINTURAS E TEXTURAS (INTERNA E EXTERNA)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- TINTA ACRÍLICA INTERNA: COR GELO PADRÃO SUVINIL- TINTA ACRÍLICA EXTERNA: COR CAMURÇA PADRÃO MAZA ACRILICA ULTRA- TEXTURA FACHADA: REVPROL TEXTURA E175 COR PADRAO SUNIVIL- AS ESQUADRIAS JÁ SÃO ADQUIRIDAS COM PINTURA ELETROSTÁTICA. |
|--|

Descrição do Sistema

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

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;
 - Evitar o acúmulo de água na superfície pintada;
 - 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;
 - Caso surgir bolor, provocado por alguma umidade, em locais onde não se constatam infiltrações, lave a zona da parede com uma solução de água + água sanitária, na proporção 1/1. Em seguida, enxágue com água limpa, deixe secar totalmente e efetue a pintura usando água sanitária como diluente da tinta ou junte antifungos. Mantenha a superfície o melhor ventilada e iluminada possível.
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

Manutenção Preventiva

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.13 VIDROS

Descrição do Sistema

Sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias e divisórias com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

Cuidados de Uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);

- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;

- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície.
- Evite impactos nos vidros para não os quebrar.

Manutenção Preventiva

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

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente as especificações de cuidados de uso;
- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual;
- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.14 PISO CIMENTADO/PISO ACABADO EM CONCRETO/CONTRAPISO

Descrição do Sistema

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos ou servir de base para assentamento de revestimentos.

Cuidados de Uso

- Para aplicação do revestimento, este deverá atender à normalização vigente com relação a não comprometer o desempenho dos demais componentes do sistema;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;

- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso ou contrapiso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;

- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não arrastá-los sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso ou contrapiso;
- Não executar furo no contrapiso ou piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos ou contrapiso;

- 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;

- Somente lavar áreas denominadas molhadas conforme ABNT NBR 15575.

Manutenção Preventiva

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

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, aplicar mastique ou junta elastomérica	Equipe de manutenção local / empresa especializada

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual;
- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.15 COBERTURA

Descrição do Sistema

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, proteger os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais, e contribuir positivamente para o conforto termo acústico da edificação habitacional, incluso os componentes: telhas, peças complementares, calhas, treliças, rufos, forros etc.

Cuidados de Uso

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

Manutenção Preventiva

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada a inspeção das calhas semanalmente	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 4.2. deste Manual;

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.16 OUTROS SISTEMAS

AÇO INOXIDÁVEL

Descrição do Sistema

A cuba da cozinha é feita de aço inoxidável, que é um produto industrializado, na coloração cinza real, podendo receber acabamento brilhante, acetinado ou fosco. Algumas das vantagens da utilização deste material são: baixo custo na manutenção, resistência à corrosão e a variações de temperatura.

Manutenção Preventiva

- Para remover manchas, use água limpa, sabão, detergente neutro ou ainda produtos específicos para inox, depois enxágue e seque com um pano macio e seco. Ao utilizar produtos de limpeza, verificar os componentes da fórmula e sua adequação ao material, para evitar possíveis reações químicas.

- Nunca use ácido clorídrico (ácido muriático), alvejantes, buchas abrasivas ou palhas de aço, escova, água sanitária, sapólio, outros ácidos e outros abrasivos que possam danificar de modo irreversível a chapa inoxidável, pois além de riscarem a

superfície podem causar depósitos de aço carbono e causar pontos de corrosão. Utilize preferencialmente esponjas plásticas de baixa densidade.

- Proibido o apoio ou acesso de pessoas ou objetos pesados, que podem causar danos a bancada por falha de uso.

INTERFONIA

Descrição do Sistemas

O condomínio possui um sistema de interfone, com pontos nas residências e um painel externo para permitir o acesso das pessoas junto ao portão de entrada. O painel externo permite a comunicação direta com as casas. Cada residência possui aparelho de interfone instalado na área de circulação entre os dormitórios.

Manutenção preventiva

- Nunca jogue água na parede onde o interfone está instalado.
- Para limpeza do interfone use pano umedecido com álcool.
- Ao desligar o interfone, verifique se este ficou bem encaixado na base.

INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS E TV

Descrição do Sistema

Foi prevista para a residência a instalação de sistema para recepção de sinais de TV e telefone, com ponto na sala.

Para a instalação do aparelho de televisão e/ou telefone, contrate uma empresa/profissional habilitado para instalar a antena, passar os fios, instalar o terminal da antena e plugá-la na tomada de energia elétrica. A conexão com o terminal da antena deve ser feita através de um cabo de 75 ohms. A qualidade da recepção está diretamente relacionada à qualidade da instalação e à regulagem de seu aparelho. A manutenção desse sistema requer a contratação de empresa especializada.

O serviço de TV por assinatura é responsabilidade do proprietário que deve contratar diretamente com a empresa de sua preferência, bem como telefonia.

AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

Descrição do Sistema

O Condomínio Topázio possui dois portões eletrônicos, sendo um de acesso aos pedestres e um para entrada e saída de veículos.

Os portões eletrônicos são acionados por motor, através de controle remoto. Em caso de defeito no funcionamento e/ou falta de energia, procure o responsável pelo condomínio (síndico ou administradora).

PAISAGISMO

Descrição do Sistema

O condomínio possui áreas com jardins para auxiliar na permeabilidade do solo.

Para a manutenção e cuidado dos jardins, é recomendável:

Manutenção Preventiva

- O condomínio adquirir equipamentos de jardinagem para o cuidado dos jardins, incluindo mangueiras, pois a irrigação é manual;
- Irrigar os jardins periodicamente;
- Evitar transitar sobre os jardins;
- Para a conservação é indicado a contratação de profissional habilitado.

7. MANUTENÇÃO

7.1 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

Um imóvel é planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual. **Ela deve ser entendida como um serviço técnico e feita por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade.**

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as especificidades de cada empreendimento.

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

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

Cabe ao síndico atualizar o programa. Ele poderá contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do projeto, conforme ABNT NBR 14037 e ABNT NBR 5674.

O programa de manutenção vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Código Civil, que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

São de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais.

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

7.2 PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO

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

- Coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;
- Minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso da edificação e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa;
- Otimizar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e equipamentos.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 semana	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Limpeza e manutenção da caixa de gordura da cozinha/lavanderia	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Limpeza e manutenção dos sifões, caixas sifonadas e ralos	Equipe de manutenção local
	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	Empresa especializada
	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS	Nas áreas de circulação intensa, o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior, a fim de manter uma camada protetora	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Efetuar a limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 6 meses	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar as estanqueidades dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Abrir e fechar completamente os registros para evitar emperramentos, e mantê-los em condições de manobra	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	COBERTURA	Verificar a integridade das calhas, telhas e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada a inspeção das calhas semanalmente	Equipe de manutenção local / Empresa especializada
A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade OBS.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes	Empresa especializada
A cada 6 meses ou conforme orientações do fabricante	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão, conforme orientações do fabricante	Empresa especializada
A cada 1 ano	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação e recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar se é necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Empresa especializada

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO	Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar vedação e fixação dos vidros	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Reparar parafusos, puxador, ou roldanas e verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos reconstruindo sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade, onde for necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Verificar a vedação e fixação dos vidros	Empresa capacitada/ Empresa especializada
ESQUADRIAS DE MADEIRA	Apertar os parafusos aparentes dos fechos e maçanetas, verificar o aperto dos parafusos, pinos das dobradiças e lustro das portas.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS E FORROS EM ARGAMASSA	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS E FORROS EM ARGAMASSA	Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos etc.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos etc.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REJUNTE	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local / Empresa especializada
	VIDROS	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
	VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local / Empresa especializada
	PISO CIMENTADO / PISO ACABADO EM CONCRETO / CONTRAPISO	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, aplicar mastique ou junta elastomérica	Equipe de manutenção local / Empresa especializada

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	COBERTURA	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Equipe de manutenção local / Empresa especializada
A cada 2 anos	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	PINTURAS E TEXTURAS (INTERNA E EXTERNA)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 3 anos	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada
	REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS E FORROS EM ARGAMASSA	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS	Na fachada, efetuar a lavagem e verificação dos elementos constituintes rejuntas, mastique etc., e, se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	PINTURAS E TEXTURAS (INTERNA E EXTERNA)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	PINTURAS E TEXTURAS (INTERNA E EXTERNA)	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Equipe de manutenção local / Empresa especializada

7.3 RESPONSABILIDADES RELACIONADAS 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, 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.

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

INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA

- Entregar o Manual do Proprietário, Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, conforme ABNT NBR 14037;
- Entregar um jogo completo de plantas e especificações técnicas do edifício, conforme ABNT NBR 14037;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício;
- Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e descrito na ABNT NBR 14037.

SÍNDICO

- 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 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;
- 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 do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14037;

- 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;

- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;

- O condomínio 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;

- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;

CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL

- Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção.

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.

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

- Utilizar de forma correta e promover a manutenção preventiva na sua casa e ao Condomínio das partes comuns, para que haja menor desgaste de materiais e peças, evitando-se a danificação e envelhecimento precoce da obra;

- 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 do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns,

obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;

- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- Respeitar os cuidados de uso e a realização das manutenções rotineiras descritas neste Manual do Proprietário;
- Ser o responsável pela realização da manutenção preventiva de sua unidade, e co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção preventiva, inspeções e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios construtivos;
- Manter atualizado o Manual do Proprietário, quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

ADMINISTRADORAS

- Realizar, total ou parcialmente, as funções administrativas do síndico, conforme condições de contrato entre o condomínio e a administradora aprovado em assembleia;
- Prestar assessoria para a elaboração e implantação do programa de gestão de manutenção do edifício.

ZELADOR/GERENTE PREDIAL

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e da administradora;
- Coordenar os serviços executados pela equipe de manutenção local e das 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;
- Prestar suporte ao síndico ou à administradora para 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;
- Fiscalizar para que as normas de segurança e saúde dos trabalhadores sejam rigorosamente cumpridas por todos os funcionários e/ou terceirizados no condomínio.

EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL

- Executar os serviços de manutenção, de acordo com as normas técnicas, atender ao sistema de gestão de manutenção do edifício, desde que tenha recebido orientação e possua conhecimento de prevenção de riscos e acidentes;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador;

- O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho, convenção coletiva e com a função por ele desempenhada.

EMPRESA CAPACITADA

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas e capacitação ou orientação recebida, conforme a gestão da manutenção;

- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc.;

- Utilizar materiais, equipamentos e executar os serviços em conformidade com normas e legislação, mantendo, no mínimo, o desempenho original do sistema;

- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;

- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador.

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 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;

- Cumprir as normas vigentes de segurança do trabalho.

8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

8.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

USO RACIONAL DA ÁGUA

- Verificar mensalmente 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;

- Aferir mensalmente a existência de perda de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo” etc.);

- Uso adequado da água, evitando o desperdício. Exemplo: ao limpar as calçadas, não utilizar a água para “varrer”.

USO RACIONAL DA ENERGIA

- É recomendado o uso adequado de energia, desligando, quando possível pontos de iluminação e equipamentos. Lembre-se de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento do edifício (ex.: bombas, alarmes, etc.);

- 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 e as conexões de tomadas, interruptores e ponto de luz e, ainda, verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentam desgaste;

- É recomendado o uso de equipamentos que possuam bons resultados de eficiência energética, como o selo PROCEL em níveis de eficiência A ou B ou de desempenho semelhante.

RESÍDUOS SÓLIDOS

- É recomendado implantar um programa de coleta seletiva no edifício e destinar os materiais coletados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los;

- No caso de reforma ou manutenções, que gerem resíduos de construção ou demolição, atender à legislação específica.

8.2 SEGURANÇA

- Estabelecer critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;
- Contratar seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;

- Utilizar os ambientes para os fins a que foram destinados, evitando usá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;

- Utilizar e zelar pela utilização adequada dos equipamentos para os fins que foram projetados;

- Cópia de chaves deve ser feita por si ou por alguém da sua inteira confiança;

- Quando realizar qualquer tipo de serviço em sua casa acompanhe de perto ou peça a alguém para o fazer por si;

- Não deixe as luzes de casa acesas durante o dia;

- Para sua segurança inspecione portas e janelas antes de sair;

- O conserto do seu dvd, televisão e outros aparelhos deve ser feito em lojas especializadas e por pessoas conhecidas;

- Chame a polícia se vir um carro parado, com uma ou mais pessoas, perto da sua habitação e por muito tempo;

- Avise a polícia se vir pessoas paradas, há algum tempo, nas redondezas e principalmente à entrada dos condomínios;

- Não dê entrada a estranhos no condomínio sem prévia identificação, registro e autorização da pessoa que o(a) espera;

- Verifique se o estranho se dirige ao local onde indicou que ia;

- Se, ao sair, a pessoa estranha carregar algum embrulho, contate o condômino visitado antes de autorizar a sair;

- Manter as portas do condomínio sempre fechadas;

- Não toque em embrulhos esquecidos e que lhe pareçam suspeitos;

- Durante a noite mantenha o exterior do condomínio bem iluminado;

- Em caso de assalto avise a Polícia assim imediatamente;

- Se for assaltado(a) procure manter a calma, tente memorizar a fisionomia e roupa do assaltante para facilitar o seu depoimento na polícia;

- Não dê informações a estranhos sobre os seus hábitos, horários, viagens, costumes familiares, etc. e avise as crianças e empregados para fazerem o mesmo.

- Se perder as chaves de casa troque imediatamente as fechaduras e reforce as portas com trincos sobressalentes.

SEGURANÇA DO TRABALHO

O Ministério do Trabalho regulamenta as normas de segurança e saúde dos trabalhadores. Dentre as 36 normas existentes atualmente, algumas que possuem ampla implicação no setor são:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 7 (NR 7) obriga a realização do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – PCMSO;

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 9 (NR 9) obriga, em todo condomínio, a realização do PPR (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), visando minimizar eventuais riscos nos locais de trabalho;

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 10 (NR 10), que diz respeito à segurança em instalações e serviços em eletricidade, estabelece os requisitos e condições mínimas, objetivando a implementação de medidas de controle e sistemas preventivos, para garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores que, direta ou indiretamente, interajam em instalações elétricas e serviços com eletricidade;

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 18 (NR 18), referente às condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção, deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado;

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 35 (NR 35), referente a trabalho em altura, também deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado. Portanto, são de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho..

As demais também devem ser analisadas e atendidas em sua totalidade.

8.3 OPERAÇÕES DOS EQUIPAMENTOS E SUAS LIGAÇÕES

PEDIDO DE LIGAÇÕES

- O edifício já é entregue com as ligações definitivas de água e luz.

- Providenciar nas concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de internet, telefone e luz, pois elas demandam certo tempo para serem executadas.

- Verifique se a sua cidade possui programas específicos que permitem ao condomínio solicitar taxas reduzidas de consumo e inscreva-o.

MODIFICAÇÕES E REFORMAS

Caso sejam executadas reformas nas áreas comuns, é importante que se tomem os seguintes cuidados:

WP Construtora e Incorporadora Ltda.

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 | CEP: 14021-630 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto / SP

16 3514 1870 | wpconstrutora@wpconstrutora.com.br

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

- Alterações das características originais podem afetar os seus desempenhos estrutural, térmico, acústico, dos sistemas do edifício etc. Portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/empresas especializadas para tal fim. As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em assembleia de condomínio, conforme definido na convenção do empreendimento;

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

- As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações;

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

- As reformas do edifício deverão atender na íntegra as definições descritas no regimento interno do condomínio e legislações que tratam desse assunto;

- Após as reformas, os manuais da edificação deverão ser adequados conforme determina a ABNT NBR 14037.

- A unidade é construído em alvenaria estrutural, sendo expressamente proibida a retirada de paredes, pois estas são elementos estruturais da edificação. Esses procedimentos acarretam perda da garantia;

- Garantir, em caso de alteração no projeto original, que não haverá intervenção em qualquer parte da estrutura do edifício. Esses procedimentos acarretam perda da garantia;

- Sempre consultar o projeto estrutural original em caso de retirada, total ou parcial, de vigas, pilares ou lajes. Ainda assim, executar a alteração com a presença de um novo projeto de estrutura, assinado por profissional habilitado. Esses procedimentos acarretam perda da garantia;;

- Alterações em paredes (construção ou demolição), ou abertura de vãos, devem ter o acompanhamento de profissionais habilitados. Esses procedimentos acarretam perda da garantia;

- As alterações nas instalações elétricas devem ser acompanhadas por profissionais habilitados, já que a distribuição elétrica foi dimensionada para o uso de eletrodomésticos de uso comum em residências. Esses procedimentos acarretam perda da garantia;

- No caso de alterações em áreas impermeabilizadas, é recomendável fazer uma consultoria com o responsável pela execução dos serviços de impermeabilização. Esses procedimentos acarretam perda da garantia;

- De acordo com a Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio, é proibido alterar a forma externa do edifício, assim como os ornamentos das fachadas e pintar paredes e esquadrias diferentes da maneira original;

Ao executar qualquer tipo de alteração na sua casa, verifique se os revestimentos, cerâmicas, louças, metais, etc... ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores.

DECORAÇÃO

- No momento da decoração, verificar as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atentar também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e dos interruptores;
- A colocação de telas e grades em janelas ou envidraçamento da varanda deverá respeitar o estabelecido na convenção e no regulamento interno do condomínio;
- Não encostar o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É aconselhável a colocação de um isolante, como chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;
- Nos armários e nos locais sujeitos à umidade (sob as pias), utilizar sempre revestimento impermeável (tipo melamínico);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeladeiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:
 - Observar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nos projetos de instalações hidráulicas.
 - Evitar perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
 - Para furação em geral, utilizar, de preferência, furadeira e parafusos com bucha.
 - Atentar para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso.
 - Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

- Os quadros de luz das dependências das áreas comuns são entregues com o diagrama dos disjuntores;
- Ao adquirir qualquer equipamento, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser, no máximo, igual à tensão (voltagem) e potência dimensionada em projeto para cada circuito;
- Na instalação de luminárias, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios;
- Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma:

$$\text{Potência} \times \text{quantidade de horas de uso por mês} = \text{Consumo KWh por mês}$$

8.4 DOCUMENTAÇÃO

1. O síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
2. Recomenda-se que o síndico guarde os documentos legais e fiscais no mínimo por 10 anos; documentos referentes a pessoal, 30 anos; e documentos do programa de manutenção pelo período de vida útil do sistema;

3. 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;

4. 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;

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

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

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

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

8.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

É de obrigatoriedade e responsabilidade do proprietário/condomínio a atualização do conteúdo deste Manual do Proprietário quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado no manual original, além de:

- Incluir na atualização a revisão e correção de todas as descrições técnicas e projetos da edificação, além da revisão do manual;

- A atualização 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, dependendo da intensidade das modificações realizadas na edificação;

- A atualização do manual é um serviço técnico, que deve ser realizado por empresa ou responsável 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.

CONDOMÍNIO TOPÁZIO
RUA JOSÉ ROZINI, 800 – JARDIM FORTALEZA – CEP: 14340-000 – BRODOWSKI/SP

WP Construtora e Incorporadora Ltda.
Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 | CEP: 14021-630 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto / SP
16 3514 1870 | wpconstrutora@wpconstrutora.com.br