

# Manual do Proprietário



**ABRIL / 2018**

**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.**

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](mailto:wpconstrutora@wpconstrutora.com.br)

# INDICE

DEFINIÇÕES .....	1
1. INTRODUÇÃO.....	2
2. APRESENTAÇÃO .....	2
3. PROCEDIMENTOS INICIAIS .....	4
3.1 Responsabilidades do proprietário .....	4
3.2 Primeiros passos.....	4
3.3 Cuidados na colocação e no transporte de móveis .....	5
<b>4. UTILIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO.....</b>	<b>5</b>
4.1 Aço inoxidável.....	6
4.2 Alvenaria .....	6
4.3 Instalações Telefônicas e TV .....	7
4.4 Automação de portões.....	7
4.5 Azulejos e cerâmicas.....	7
4.6 Revestimentos de Pedra Natural .....	8
4.7 Circulação .....	9
4.8 Esquadrias de aço e vidro .....	9
4.9 Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas .....	10
4.10 Estrutura .....	11
4.11 Impermeabilização.....	12
4.12 Instalações elétricas.....	13
4.13 Instalações hidro-sanitárias.....	15
4.14 Interfonia .....	18
4.15 Louças e metais sanitários .....	18
4.16 Paisagismo.....	19
4.17 Pinturas.....	19
4.18 Vidros.....	20
<b>5. GARANTIAS .....</b>	<b>20</b>
5.1 Garantia.....	20
5.2 Tabela de Perdas de Garantias .....	23
5.3 Tabela de Garantias.....	26

<b>6. COMPLEMENTAÇÃO.....</b>	<b>32</b>
6.1 Reformas e modificações .....	32
6.2 Utilização das partes comuns .....	33
6.3 Notas .....	33
6.4 Segurança .....	33
<b>7. CORPO TÉCNICO .....</b>	<b>34</b>

## DEFINIÇÕES

Significado das nomenclaturas utilizadas: com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual.

**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:** organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

**Empresa especializada:** organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

**Equipe de manutenção local:** pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

**Manutenção:** 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:** caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

**Manutenção corretiva:** 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:** 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.

**Manutenção rotineira:** manutenção efetuada juntamente com os cuidados de uso e realizada pelo próprio usuário durante a utilização do produto. Visa manter o equipamento ou instalação em condições satisfatórias de operação, destinando-se a reduzir a possibilidade de falha ou degradação natural do desempenho do componente, bem como prevenir contra ocorrências adversas.

**Vícios aparentes:** são aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel.

**Vícios ocultos:** são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.

**Vida útil:** intervalo de tempo ao longo do qual a edificação e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.

## **1. INTRODUÇÃO**

A **WP construtora e Incorporadora**. Preocupada em assegurar aos futuros moradores de seus empreendimentos uma maior tranquilidade no funcionamento das suas construções, elaborou este manual cuja intenção é prestar informações técnicas sobre o imóvel.

Estas informações visam segurança e pequenos reparos, bem como normas da empresa sobre problemas de responsabilidade da **WP construtora e Incorporadora**., que porventura encontre no imóvel, embora tenham sido testados todos os equipamentos e instalações.

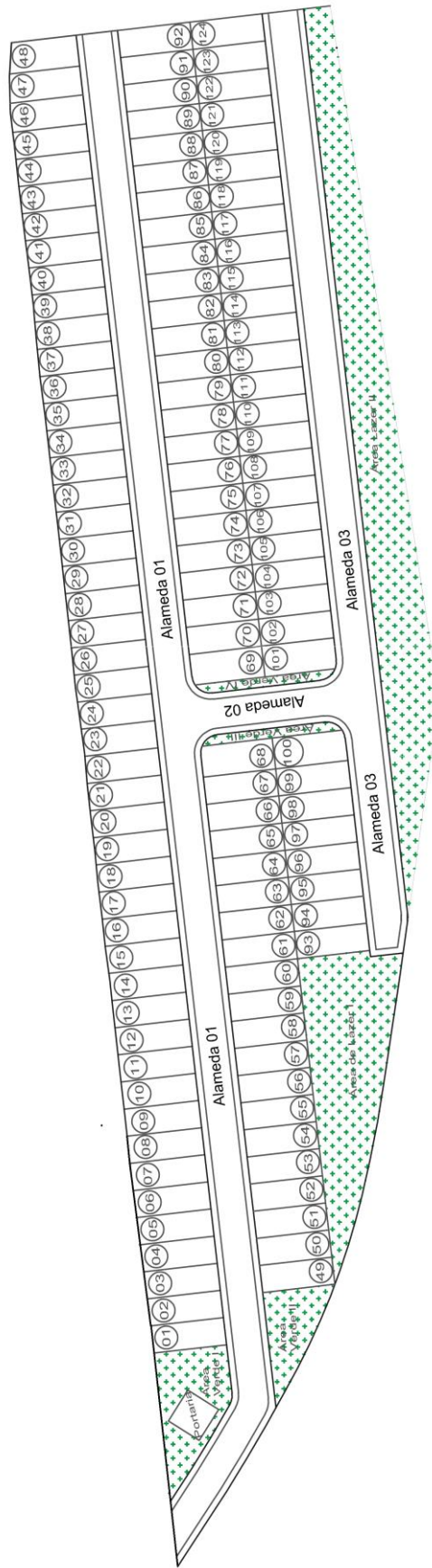
Assim, diante de qualquer dúvida relacionada com o bom funcionamento da sua casa, consulte este manual e siga as recomendações indicadas.

## **2. APRESENTAÇÃO**

O Condomínio Turmalina está localizado em Brodowski, no bairro Jardim Lasca. O acesso se dá pela Rua Ulisses Guimarães, 500, sendo destinada ao acesso social e de veículos. É composto por 124 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 Turmalina



### **3. PROCEDIMENTOS INICIAIS**

#### **3.1 Responsabilidades do 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 Turmalina 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 inquilino ou locatário e também seus funcionários são obrigados a conhecer e a cumprir a Convenção de Condomínio e os Regimento.

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 assumirá total responsabilidade sobre o seu imóvel.

#### **3.2 Primeiros passos**

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

- Solicitar a CPFL, através do telefone 0800 010 1010, pelo site [www.cpfl.com.br](http://www.cpfl.com.br) ou procurar uma unidade de atendimento autorizada CPFL, a ligação da energia elétrica da sua unidade. Para isso é necessário o fornecimento do endereço completo e dos dados do consumidor, inclusive CPF, e informar o tipo de disjuntor: “bifásico 63A e cabo flexível de 16mm” para todas as casas.

- Verificar se o disjuntor no medidor referente a unidade, existente no poste, está ativado. Em seguida, acionar todos os disjuntores do QT - 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 necessária 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 4.500W para todos as casas. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico ou de plástico.
- 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.

### **3.3 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)

### **4. UTILIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO**

Todos os materiais utilizados pela WP Construtora e Incorporadora Ltda. na construção dos seus empreendimentos são de qualidade, adquiridos de fornecedores conceituados no mercado.

Os materiais estruturais, cimento e aço respeitam as normas em vigor.

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.

Compete ao proprietário 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.

Nesse sentido, seguem algumas recomendações básicas:



#### **4.1 Aço inoxidável**

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.

Para conservação e manutenção do seu aspecto original, recomendamos:

- 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, sapóleo, 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.

#### **4.2 Alvenaria**

A alvenaria, em tijolos cerâmicos estruturais, além de função estrutural, tem a função de divisão dos ambientes da sua residência. Alguns cuidados são necessários:

- As paredes deste imóvel têm função estrutural, logo, a retirada de qualquer parte é de inteira responsabilidade do proprietário;
- Em caso de reformas, não faça demolições e/ou acréscimos na alvenaria sem prévia consulta a um responsável técnico;
- 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;
- NUNCA 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, 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
- 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;

#### **4.3 Instalações Telefônicas e TV**

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.

#### **4.4 Automação de portões**

O Condomínio Turmalina 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, solicite a chave que se encontra em poder do síndico, para que os portões possam ser abertos e fechados manualmente.

#### **4.5 Azulejos e cerâmicas**

Cerâmicas e azulejos 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. Habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que protege as superfícies, além de sua função decorativa.

Para melhor conservação desses materiais, proceda do seguinte modo:

- 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.

- Durante a limpeza tenha CUIDADO com os limites das paredes e teto.
- Faça sistematicamente uma vistoria geral destes revestimentos, substituindo peças soltas ou avariadas com o uso. A nova peça de reposição poderá ser colocada com cola semelhante à utilizada,( colagem com argamassa).
  - Não arraste móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento.
  - Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas.
  - Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor.
  - Nos banheiros, 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.

Serviços que devem ser realizados por empresa ou pessoa capacitada/especializada:

A cada 01 ano , se necessário, efetuar a manutenção e manter a estanqueidade do sistema, verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos.

MODELO REVESTIMENTOS DE PAREDE: ALMEIDA ASPEN 30X46 PI-4

MODELO REVESTIMENTOS DE PISO: ALMEIDA 40A06 41X41 PI-4

#### **4.6 Revestimentos de Pedra Natural**

São revestimentos com função decorativa e preparo específico para serem utilizados em pisos e paredes, interna ou externamente. 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.

Obs: Trata-se de um material poroso, que aparenta “escurecer” quando molhado, tendendo a clarear com o tempo. O tempo de secagem é variável podendo levar até alguns dias.

Abaixo, alguns cuidados necessários à esses itens:

- 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;

- Nos procedimentos de limpeza diária de pedras polidas, remover primeiro o pó ou partículas sólidas nos tampos de pias e balcões. Nos pisos, a remoção deverá ser feita com vassoura de pelo, sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes em revestimento ou rejuntas devido ao atrito e, em seguida, aplicar um pano levemente umedecido com água, respeitando solução diluída em produto químico, conforme especificação. Caso necessário utilizar água e sabão neutro. O Detergente pode provocar corrosão nos mesmos.

- NUNCA use jatos de água de alta pressão, os quais podem danificar irreversivelmente as cerâmicas.

- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos podem causar manchas.

- Limpar as pedras naturais das soleiras, peitoris, etc...com água e sabão neutro. O uso de detergente pode provocar corrosão nos mesmos.

- Remova imediatamente as manchas das pedras naturais, a fim de impedir a sua penetração, o que tornaria a limpeza da mancha impossível.

- Encerar periodicamente, sendo que nas áreas de circulação intensa a pedra deve ser encerada a cada um mês.

Serviços que devem ser realizados por empresa ou pessoa capacitada/especializada:

A cada 01 ano deve se verificar a integridade e reconstruir onde necessário, os rejuntamentos internos e externos.

#### **4.7 Circulação**

A circulação de pedestres e garagens possuem piso em argamassa de cimento, pedrisco e areia desempenada, e requer alguns cuidados:

- Utilizar para a limpeza, água e sabão neutro;
- Varrer com vassoura de piaçava;
- Não deixar acumular água sobre o piso.

#### **4.8 Esquadrias de aço e vidro**

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

Para que as esquadrias se mantenham com aparência de novas e em perfeito funcionamento, é preciso observar as recomendações do fabricante:

- A limpeza das esquadrias, inclusive das guarnições de borracha e escova, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja e pano macio.

- As janelas exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, 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.

- Não usar, em hipótese alguma, detergentes cuja fórmula contenha saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo.
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação pode manchar e tornar a pintura opaca.
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de arestas ou cantos de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro.
- 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 carrinhos dos braços articulados das esquadrias devem ser lubrificados periodicamente.
- 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.
- Para tirar a poeira das esquadrias, passe apenas uma flanela ou um pano macio seco.
- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries.
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.
- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, autolubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries. Portanto, NÃO utilizar qualquer tipo de graxa ou óleo nas articulações e roldanas.
- efetuar a limpeza geral das esquadrias e seus componentes a cada 03 meses.
- A cada 01 ano reparar parafusos, puxador, ou roldanas e verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos reconstruindo sua integridade onde for necessário.

#### **4.9 Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas**

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:

- 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.

- Portas que receberam o acabamento envernizado em pintura, limpar com o uso de flanela seca ou pano branco umedecido com água e sabão neutro.
- 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, na limpeza, o uso de abrasivos (palha de aço, sapóleo, escovas) e solventes (gasolina, querosene, álcool, aguarrás). Esses produtos danificam o acabamento das peças.
- 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.
- Para limpeza, utilize somente pano macio embebido em detergente neutro.
- Ao utilizar produtos de limpeza, verificar os componentes da fórmula para evitar possíveis reações com o material.
- Manuseie as peças com cuidado, evitando aplicação de força excessiva.
- 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 molhar a parte inferior das portas, esquadrias ou guarnições para prevenir o seu esfolamento e apodrecimento.
- Verificar anualmente a integridade da esquadria, vedação e fixação das peças e reconstituir/apertar os parafusos aparentes dos fechos e maçanetas.
- Ao lavar os pisos dos banheiros, evite que a parte inferior das portas e alizares sejam molhadas, impedindo o apodrecimento da madeira.
- Evite a incidência direta do sol sobre as portas, pois o calor pode danificá-las.
- Verifique, anualmente, o aperto dos parafusos, pinos das dobradiças e lustro das portas.

#### **4.10 Estrutura**

A estrutura da edificação foi projetada e executada dentro das Normas Brasileiras e é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança, além de manter a forma da residência. A estrutura de sua residência foi realizada em alvenaria estrutural, um sistema formado por um conjunto de paredes constituídas por blocos e argamassas, que além de compartimentar e definir os ambientes, também tem a função de sustentação da própria edificação.

Alguns cuidados são necessários para a integridade da estrutura:

- É proibida a retirada, cortes ou aberturas nas paredes, pois elas tem função estrutural.
- O projeto das lajes foi executado de forma a suportar cargas de até 200kg/m<sup>2</sup>. 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 o construtor e o responsável técnico pelo projeto.
- Na ocorrência de infiltração de água, corrija imediatamente o problema para que a estrutura não seja comprometida.
- Antes de perfurar paredes, consultar projetos e detalhamento do seu imóvel, evitando desse modo a perfuração de tubulações de água ou energia elétrica nelas embutidas.
- Para melhor fixação dos acessórios, utilize parafusos e buchas específicas.

#### **4.11 Impermeabilização**

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluídos 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.

A impermeabilização é responsável pela estanqueidade dessas áreas, evitando a infiltração de água. Os processos de impermeabilização requerem cuidados especiais para sua conservação e preservação, tais como:

- 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.
- 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.
- 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.
- Ao fazer modificações, consulte uma empresa responsável pelos serviços de impermeabilização.
- Em caso de quebra compete ao proprietário a verificação e complemento de rejuntamento;
- Devido a falhas do rejuntamento podem ocorrer infiltrações de água que se acumula e encharca o piso;
- Manter os ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- Não introduzir objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.
- Semestralmente verificar a integridade e reconstruir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias e de outros elementos

#### 4.12 Instalações elétricas

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação, conforme projeto específico elaborado. As instalações elétricas do Condomínio Turmalina 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.

As instalações elétricas são compostas basicamente de:

- A entrada 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).
- 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.
- Cada residência possui um Quadro de Distribuição de Circuitos Terminais - QT - instalado na área de circulação entre os dormitórios, 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;
- Na eventualidade de uma sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito desarma-se automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia. Desse modo, quaisquer alterações que acarrete em acréscimo de carga (acrécimo de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.) desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário.
- Todas as tomadas existentes são de 127 volts, não ligue aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas.
- 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
- 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.



O sistema elétrico foi projetado, executado e testado dentro das melhores condições técnicas. Todavia, pequenos problemas podem ocorrer e você mesmo poderá identificá-los e solucioná-los. Os problemas mais frequentes são:

- Queima excessiva de lâmpadas incandescentes. Dê preferência às lâmpadas para tensão de 127/130volts.
- 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.
- 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.
- Em condições normais de funcionamento, os quadros de distribuição dos circuitos elétricos deverão ter manutenção anual, bastando reapertar os parafusos dos disjuntores. Esse serviço sempre deverá ser executado por profissional habilitado.
- 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, 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.
- Não altere 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 ligar aparelhos diretamente nos quadros.
- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;

- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theater, central de telefone etc.;
- 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:
  - As manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade. Anualmente deve-se rever o estado de isolamento de emenda de fios, verificar as conexões do quadro de distribuição de energia e o estado dos contatos elétricos, caso necessário providenciar as correções necessárias. A cada dois anos recomenda-se reparar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz, dentre outros).

#### Informações Adicionais

- 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.

#### **4.13 Instalações hidro-sanitárias**

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.

O equipamento hidráulico da sua casa foi projetado e executado para funcionar durante longos anos, sem lhe dar motivos de preocupação, mas algumas partes podem, de repente apresentar problemas

sem o menor aviso prévio. Por isso, o melhor que tem a fazer é tentar conhecer a instalação hidráulica da sua casa antes de precisar de uma reparação dispendiosa.

O condomínio conta com um completo sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede pública e de uma rede de drenagem de águas pluviais.

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 Via Expressa Jair Felipe. 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.

A rede coletora de esgoto, de águas pluviais é toda executada em tubos de PVC classe A, tipo “esgoto”.

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

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

As prumadas das pias da cozinha são independentes e lançam os dejetos em caixas de gordura localizadas na lavanderia, que retêm os resíduos sólidos e orgânicos e cuja limpeza e manutenção devem ser feitas de forma sistemática, a cada 30 dias.

Para manutenção e conservação de todo o sistema hidro-sanitário, algumas regras devem ser observadas:

- Na eventualidade de ruptura de um cano, deverá saber onde se encontram e para que servem os registros da casa. Para isso proceda da mesma forma como procedeu em relação à instalação elétrica. Como era preciso acender todas as luzes e ir desligando os disjuntores, um a um, para saber que circuitos comandavam, desta vez será preciso, além de identificar cada registro, verificar as condições de funcionamento. O importante é não esperar pelo vazamento para ter este tipo de cuidado. Verifique o estado dos registros e proceda à identificação de cada um. Caso ocorra perfuração ou dano da rede hidráulica da sua residência, feche imediatamente o registro de gaveta instalado no cavalete. Em seguida, efetue o reparo necessário.

- O ralo do banho é geralmente menor e se encontra num canto do piso. Todos os ralos sejam da casa de banho ou área de serviço possuem um sistema de proteção que evita que detritos maiores caiam aí dentro, entupindo-os. Esta proteção é feita através de grelhas de metal e plástico. No entanto, pode acontecer entupir-se um ralo devido à presença de um corpo estranho que vede a passagem da água pelo sifão. É importante proceder periodicamente a uma limpeza mais profunda dos sifões. Para limpar os ralos

de varandas basta retirar a grelha e introduzir os dedos, com luvas de borracha, no fundo do ralo e retirar os corpos estranhos. No ralo sifonado existe um tampão sobre o sifão, caso seja necessário retirá-lo não se esqueça de voltá-lo a colocar; a sua falta permitirá a saída de odores da coluna de esgoto primário.

- 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 conseqüente retorno de espuma. O uso de sabão próprio para máquina de lavar evita esse tipo de ocorrência.

- Proceder à limpeza periódica dos ralos, sifões das pias, tanques, das caixas sifonadas e da caixa d'água situadas na laje.

- 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.

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários, tais como absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, plástico de qualquer espécie, cigarros, tecidos, frascos e outros, pois podem causar entupimentos graves.

- Ao instalar torneiras, chuveiros, filtros, etc., não aperte demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos.

- Não suba nem use como apoio peças como vasos sanitários, bancadas de pia e lavatório.

- Não utilize ducha higiênica (se optar por colocá-la) como mangueira para limpar o banheiro. O mau uso desse equipamento pode danificá-lo.

- Proceda periodicamente à limpeza dos aeradores (bicos) das torneiras, para seu melhor funcionamento.

- 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.

- Tenha atenção quando fizer furos na parede, pois se forem feitos com violência a  $\pm 5$  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 esta pingando, desmonte o castelo e troque a carrepeta.

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.

#### Condições de Uso

- 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;
- Não efetuar alterações na regulagem das válvulas redutoras de pressão;
- No caso de existência de sistema de pressurização de água, os equipamentos deverão estar regulados para manter a parametrização da pressão e não comprometer os demais componentes do sistema.

#### **4.14 Interfonia**

O condomínio possui um sistema de interfonia, 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.

Para a conservação do aparelho de interfone, recomendamos:

- 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.

#### **4.15 Louças e metais sanitários**

As instalações sanitárias possuem louças e metais de acordo com as exigências das normas técnicas. As louças são de boa qualidade, para trazer maior durabilidade e segurança, bem como os metais.

Cuidados necessários na manutenção:

- Para a limpeza das louças utilizar pano úmido com detergentes neutros e desinfetantes;
- Os metais sanitários devem ser limpos com detergentes neutros e água. Não utilizar produtos químicos, pois podem oxidar o material;
- Não utilizar produtos abrasivos, como esponjas de aço, na limpeza.

- O acúmulo de resíduos nas tubulações podem causar entupimentos nos aeradores (bico das torneiras), uma limpeza periódica pode prevenir o entupimento;
- Em caso de entupimento de pias e lavatórios não usar produtos com base de soda cáustica e ferramentas não apropriadas, como arames. Utilizar desentupidor de borracha e caso não obtiver resultado, chamar um profissional habilitado;
- Sempre fechar o registro em caso de reparos, instalações ou trocas de materiais;
- Não apoiar objetos nas torneiras e registros. Evitar colisões nos tubos dos lavatórios para evitar vazamentos.

#### **4.16 Paisagismo**

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

Para a manutenção e cuidado dos jardins, é recomendável:

- 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.

#### **4.17 Pinturas**

No edifício foram aplicadas três tipos de pintura:

- Acrílica - maior durabilidade. (INTERNA: COR GELO PADRÃO SUVINIL / EXTERNA: COR CAMURÇA PADRÃO MAZA)
- Texturizada - ideal para superfícies com elevações e imperfeições. (TEXTURA FACHADA: MARROM PADRÃO LUKSPISO)

- As esquadrias já são adquiridas com pintura eletrostática.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Para limpeza, utilizar pano branco umedecido com água e sabão neutro;
- Não utilizar detergente, álcool, ácidos ou produtos químicos;
- Evitar o acúmulo de água na superfície pintada;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- 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.

- Nunca use álcool sobre tinta plástica;
- Com o tempo a pintura fica “queimada”, isto é, escurece um pouco. Caso deseje retocar a pintura será necessário pintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para que não se percebam as diferenças de tonalidade entre a tinta antiga e a nova.
  - Utilize tintas com as mesmas especificações da pintura original.
  - Quando 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, enxágüe com água limpa, deixe secar totalmente e efetue a pintura usando água sanitária como diluente da tinta ou junte anti-fungos. Mantenha a superfície o melhor ventilada e iluminada possível.
  - A cada 2 anos revisar a pintura geral da unidade (paredes internas, externas, tetos) se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras;

#### **4.18 Vidros**

Para a limpeza dos vidros, recomenda-se:

- Use flanela ou pano macio para remover a poeira.
- Resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deverão ser removidos com sabão ou detergente neutro diluído em água.
- Nunca raspe ou utilize instrumentos cortantes para a limpeza, pois estes podem arranhar o vidro de maneira irreversível.
- Evite impactos nos vidros para não os quebrar.

### **5. GARANTIAS**

As solicitações de reparos devem ser realizadas exclusivamente pelo site da WP Construtora, no subitem Assistência. Para demais dúvidas relacionadas a este tema, enviar e-mail para [assistencia@wpconstrutora.com.br](mailto:assistencia@wpconstrutora.com.br).

#### **5.1 Garantia**

Nos contratos de empreitada de condomínios, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Este prazo de garantia legal, que no caso dos condomínios é também chamado de garantia quinquenal, refere-se exclusivamente aos casos de solidez e segurança da edificação, ou seja, ocorrências que possam causar ameaça à integridade física de pessoas.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor (CDC) estabeleceu uma relação entre fornecedores e consumidores no setor da construção civil. Segundo seu artigo 18, os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que

os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

Ainda segundo o CDC, são apresentados no quadro a seguir os prazos para reclamação do proprietário por vícios aparentes e ocultos. É importante ressaltar que prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços.

TIPO DE VÍCIO	PRAZO PARA RECLAMAÇÃO	CONTAGEM DO PRAZO
APARENTE	90 dias	Inicia-se a partir da entrega do imóvel
OCULTO	90 dias	Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto

#### Responsabilidades da Construtora

- Fornecimento do Manual do Proprietário, desenvolvido em conformidade com a NBR 14037:98, bem como o esclarecimento para o uso correto da edificação, objetivando atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante sua vida útil;
- Fornecimento do termo de garantia, constando os prazos de garantia e manutenções preventivas a serem feitas na unidade, visando a minimização de custos com a manutenção corretiva;
- Prestação do serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções previstas, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação já citados anteriormente;
- Prestação do Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referentes às revisões e manutenções preventivas e garantia.

#### Responsabilidades do proprietário

- Cumprir as instruções de uso constantes no Manual do proprietário;
- Efetuar a manutenção preventiva do imóvel conforme as orientações constantes neste Manual do Proprietário;
- 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;
- Contratar empresa ou profissional qualificado e credenciado pela construtora e/ou incorporadora para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções;
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela construtora e/ou incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias;



- 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;
- Solicitar o serviço de assistência técnica da construtora, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções e inspeções previstas no Manual do Proprietário, quando verificada a existência de vícios ocultos ou aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação já citados anteriormente;
- Manter atualizado o Manual do Proprietário, quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

#### Perda de Garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe este Manual do Proprietário no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não e condomínios;
- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras, por profissional /empresa habilitados, descritas neste Manual do proprietário;
- Se, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor.
- A seguir apresentamos tabela de perda de garantias para cada sistema construtivo. As condições de perda de garantia abaixo explicitadas deverão ser levadas em consideração juntamente com as condições já anteriormente relatadas. Apresentamos também a tabela com os prazos de garantia de todos os itens e sistemas.

## 5.2 Tabela de Perdas de Garantias

TABELA DE PERDAS DE GARANTIAS	
SISTEMAS	PERDA DE GARANTIA
Alvenaria Estrutural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demolição de paredes ou mudança da posição original.</li> <li>• Abertura de vãos não previstos no projeto original.</li> <li>• Fixações não previstas.</li> <li>• Grandes impactos.</li> <li>• Substituição do revestimento.</li> <li>• Retirar total ou parcialmente qualquer elemento estrutural, pois poderá abalar a solidez e segurança da edificação.</li> <li>• Não comunicação de ocorrência de infiltrações.</li> </ul>
Alvenaria de vedação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demolição de paredes ou mudança da posição original.</li> <li>• Abertura de vãos não previstos no projeto original.</li> <li>• Fixações não previstas.</li> <li>• Substituição do revestimento.</li> <li>• Grandes impactos.</li> <li>• Retirar total ou parcialmente qualquer elemento estrutural, pois poderá abalar a solidez e segurança da edificação.</li> <li>• Não comunicação de ocorrência de infiltrações.</li> </ul>
Automação de portões	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Danos causados por colisões.</li> <li>• Qualquer alteração do sistema.</li> </ul>
Esquadrias de madeira	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausência de revestimento protetor.</li> <li>• Fixação de materiais sobre sua estrutura.</li> </ul>
Esquadrias e peças metálicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Troca de componentes da esquadrias.</li> <li>• Uso inadequado das portas e janelas.</li> <li>• Caso ocorra aplicação de abrasivos.</li> <li>• Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar-condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir.</li> <li>• Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais.</li> <li>• Na ocorrência de retenção de água.</li> </ul>

Ferragens das esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caso ocorra aplicação de abrasivos.</li> <li>• Se for constatada a ocorrência de pancadas.</li> <li>• Se for feita qualquer mudança nas ferragens, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais.</li> </ul>
TABELA DE PERDAS DE GARANTIAS (CONTINUAÇÃO)	
SISTEMAS	PERDA DE GARANTIA
Instalações elétricas (fios e disjuntores)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais.</li> <li>• Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR.</li> <li>• Temperatura de trabalho com equipamentos superior a 60°.</li> </ul>
Instalações hidrossanitárias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas).</li> <li>• Instalação ou uso incorreto dos equipamentos.</li> <li>• Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas.</li> <li>• Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.</li> <li>• Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque etc.), provocando a queda ou quebra da peça ou bancada.</li> <li>• Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e temperatura fora das normas (desregulagem da válvula redutora de pressão, geradores de calor, aquecedores etc.).</li> <li>• Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica.</li> <li>• Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.</li> <li>• Alterações não previstas no sistema.</li> </ul>

Louças sanitárias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se constatada carga excessiva.</li> <li>• Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte.</li> <li>• Aplicação de materiais abrasivos.</li> </ul>
-------------------	--

TABELA DE PERDAS DE GARANTIAS (CONTINUAÇÃO)

SISTEMAS	PERDA DE GARANTIA
Caixas de descarga e válvulas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte.</li> <li>• Aplicação de materiais abrasivos.</li> <li>• Danos causados por impacto ou perfurações.</li> <li>• Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados dentro do reservatório da caixa de descarga.</li> <li>• Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e temperatura fora das normas (desregulagem da válvula redutora de pressão, geradores de calor, aquecedores etc.).</li> <li>• Reparos por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica.</li> <li>• Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.</li> </ul>
Instalação de interfone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratar mão-de-obra não especializada.</li> <li>• Qualquer alteração no sistema.</li> </ul>
Instalação de telefonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualquer alteração no sistema.</li> </ul>
Metais sanitários	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se constatada carga excessiva.</li> <li>• Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte.</li> <li>• Aplicação de materiais abrasivos.</li> </ul>
Pintura interna / externa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pintura realizada pelo proprietário.</li> <li>• Utilização inadequada da pintura.</li> <li>• Lavar com jato de alta pressão.</li> <li>• Uso de produtos químicos, quando da limpeza.</li> </ul>
Revestimento cerâmico (interno e externo)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.</li> </ul>
Revestimento em pedras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora.</li> <li>• Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.</li> </ul>
<b>TABELA DE PERDAS DE GARANTIAS (CONTINUAÇÃO)</b>	
<b>SISTEMAS</b>	<b>PERDA DE GARANTIA</b>
Sistema de cobertura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioração do sistema de cobertura devido a impactos indesejáveis causados por lançamento de objetos ou trânsito de pessoas sobre o telhado.</li> <li>• Reforma ou alteração sem aprovação da construtora.</li> <li>• Retenção localizada de água na estrutura, suas ligações, calhas e rufos.</li> <li>• Fixações não previstas.</li> </ul>
Vidros	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixações não previstas.</li> <li>• Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.</li> </ul>

### 5.3 Tabela de Garantias

TABELA DE GARANTIAS							
SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICAD O PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Alvenaria estrutural							Problemas com a integridade do material
Alvenaria de vedação							Problemas com a integridade do material

Automação de portões		Desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação			
Esquadrias de madeira	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento ou descolamento	Problemas de vedação e funcionamento		
TABELA DE GARANTIAS (CONTINUAÇÃO)							
SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Esquadrias e peças metálicas	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados			Perfis e fixadores: oxidação e fixação	Roldana, fechos e articulações: desempenho e funcionamento. Perfis e fixadores: vedação e funcionamento		
Ferragens das esquadrias	Maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados.			Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação)			
Impermeabilização							Estanqueidade
Instalações elétricas	Espelhos danificados ou mal colocados			Desempenho do material e problemas com a instalação			

Instalações hidráulicas	Fissuras, riscos, quebrados			Problemas com a instalação, vedação e funcionamento			Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura
TABELA DE GARANTIAS (CONTINUAÇÃO)							
SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Louças sanitárias	Quebras, fissuras, riscas e manchas			Problemas com a instalação, vedação e funcionamento		Falhas na vedação	
Caixas e válvulas de descarga	Quebras, fissuras, riscas e manchas, defeito do equipamento (mau desempenho)			Problemas de instalação	Falha de vedação		
Instalação de interfone		Desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
Metais sanitários	Defeito do equipamento (mau desempenho)			Problemas de instalação	Falha de vedação		

Pintura externa e interna	Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
---------------------------	---	--	--	---	--	--	--

TABELA DE GARANTIAS (CONTINUAÇÃO)

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Rejunte	Manchado, quebrado, trincado ou com falhas			Falhas na aderência			



Revestimentos cerâmicos	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes				Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso		
TABELA DE GARANTIAS (CONTINUAÇÃO)							
SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICAD O PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS

Revestimentos em pedra	Manchamentos causados por produtos, peças quebradas, riscadas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento				Peças soltas ou desgaste excessivo que não por uso inadequado		
Sistema de cobertura	Instalação das calhas e rufos; Estanqueidade das telhas cerâmicas e de concreto; Integridade do engradamento e das telhas metálicas e de alumínio						
Vidros	Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas;						

	Problemas com a instalação, guarnições e acessórios						
--	---	--	--	--	--	--	--

## 6. COMPLEMENTAÇÃO

### 6.1 Reformas e modificações

Para realizar reformas ou modificações na residência, devem-se consultar as exigências feitas pelo órgão municipal responsável, as Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a legislação vigente. Além disso, o proprietário apresentará um anteprojeto assinado por profissional habilitado que será submetido a uma consulta prévia ao Condomínio.

Algumas precauções a serem respeitadas:

- A unidade é construído em alvenaria estrutural, sendo expressamente proibida a retirada de paredes, pois estas são elementos estruturais da edificação;
- Contratar somente mão de obra especializada com a supervisão de um profissional habilitado, para assegurar a execução e qualidade da sua reforma ou modificação;
- Garantir, em caso de alteração no projeto original, que não haverá intervenção em qualquer parte da estrutura do edifício;
- 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;
- Alterações em paredes (construção ou demolição), ou abertura de vãos, devem ter o acompanhamento de profissionais habilitados;
- Consultar os projetos de instalações antes de executar alguma furação em paredes, evitando danos às instalações embutidas;
- 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;
- No caso de alterações em áreas impermeabilizadas, é recomendável fazer uma consultoria com o responsável pela execução dos serviços de impermeabilização;
- 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.

## **6.2 Utilização das partes comuns**

A Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno contam com as normas para a utilização das partes comuns do condomínio. Deve-se respeitar e obedecer para ser mantida a conservação e segurança desses ambientes.

## **6.3 Notas**

A falta de água pode ocasionar a entrada de ar na canalização, provocando bolhas de ar que podem vedar a passagem de água. Para resolver este problema basta abrir os registos das peças sanitárias e, com paciência, consegue-se a eliminação do ar.

Ao instalar filtros, torneiras, etc. tenha cuidado pois o excesso de força ao atarraxar pode danificar a saída da tubagem e provocar o vazamento.

A limpeza das louças sanitárias deve ser feita com água, sabão e detergente não agressivo. A parte cromada dos sanitários deve ser limpa com água e sabão neutro; nunca deve usar palha de aço.

Na limpeza de ralos e sifões, não use:

- Ácidos ou produtos cáusticos;
- Água quente ou produtos que produzam temperatura alta;
- Arames não apropriados que podem danificar as peças PVC.

## **6.4 Segurança**

- A cópia das 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 condomínio visitado antes de autorizar a sair.
      - Manter as portas sempre fechadas do condomínio.

- 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 Policia assim que possível.
  - Se for assaltado(a) procure manter a calma, tente memorizar a fisionomia e roupa do assaltante para facilitar o seu depoimento na Policia.
- 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.

## **7. CORPO TÉCNICO**

### **Responsável Técnico**

Valdeci Mazer - CREA/SP 0601037524 - engvaldeci@wpconstrutora.com.br

### **Coordenação Técnica**

Cíntia Maria Sales Furlan - CREA/SP 5069923375 - cintia@wpconstrutora.com.br

Mateus Moretti Frata - mateus@wpconstrutora.com.br

Tiago Oliveira da Silva - CREA/SP 506972433 - tiago@wpconstrutora.com.br

### **Consultor Jurídico**

Dr. Ernesto Buosi Neto - OAB

### **Demais colaboradores**

Walter Luiz Maciel Possos - Diretor Geral

Jair Martins Junior - Mestre de Obras

Carlos Henrique dos Santos - Comprador

Agnaldo Rodrigues - Mestre de Obras