MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

TURU 3

SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO 6

1.1 INTRODUÇÃO 7

1.2 REFERÊNCIA NORMATIVA 8

1.3 TERMOS E DEFINIÇÕES 8

1.4 INCUMBÊNCIAS 12

2 GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA 19

2.1 GARANTIA LEGAL E PERDA DE GARANTIA 19

2.2 GARANTIAS EM SITUAÇÕES DE REPAROS OU SUBSTITUIÇÕES 21

2.3 TABELAS DE GARANTIAS 21

2.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA E CONTATO COM A CONSTRUTORA 37

3 USO E OPERAÇÃO DO IMÓVEL 42

3.1 MUDANÇA 42

3.2 FUNDAÇÃO E ESTRUTURA PRINCIPAL 43

3.2.1. Cuidados de uso 44

3.2.2. Manutenção preventiva 44

3.2.3. Perda de garantia 45

3.3 REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM GESSO OU FORRO DE GESSO 45

3.3.1. Cuidados de uso 46

3.3.2. Perda de garantia 46

3.4 PINTURAS E TEXTURAS 47

3.4.1. Cuidados de uso 47

3.4.2. Manutenção preventiva 47

3.4.3. Perda de garantia 48

3.5 REVESTIMNTO CERÂMICO INTERNO (AZULEJO/CERÂMICA 48

JARDINS DO TURU 3

3.5.1. Cuidados de uso **48**

3.5.2. Perda de garantia **49**

3.6 REVESTIMENTO DE MÁRMORE (SOLEIRAS, FILETES E PEITORIS) ..**49**

3.6.1. Cuidados de uso **50**

3.6.2. Manutenção preventiva **50**

3.6.3. Perda de garantia **50**

3.7 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS **51**

3.7.1. Cuidados de uso **51**

3.7.2. Perda de garantia **52**

3.8 TELEFONIA E SISTEMA DE INTERFONES **53**

3.8.1. Cuidados de uso **53**

3.8.2. Manutenção preventiva **54**

3.8.3. Perda de garantia **54**

3.9 ANTENA COLETIVA **55**

3.9.1. Cuidados de uso **55**

3.9.2. Manutenção preventiva **56**

3.9.3. Perda de garantia **56**

3.10 INSTALAÇÃO DE GÁS **56**

3.10.1. Cuidados de uso **56**

3.11 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL **57**

3.11.1. Cuidados de uso **57**

3.11.2. Manutenção preventiva **57**

3.11.3. Perda de garantia **57**

3.12 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA NÃO POTÁVEL **58**

JARDINS DO TURU 3

3.12.1. Cuidados de uso **59**

3.12.2. Manutenção preventiva **59**

3.12.3. Perda de garantia **60**

3.13 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO **61**

3.13.1. Cuidados de uso **62**

3.14 COBERTURA **62**

3.14.1. Cuidados de uso **62**

3.14.2. Perda de garantia **63**

3.15 IMPERMEABILIZAÇÃO **63**

3.15.1. Cuidados de uso **63**

3.15.2. Perda de garantia **64**

3.16 SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS **64**

3.16.1. Perda de garantia **65**

3.17 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS) **65**

3.17.1. Cuidados de uso **65**

3.17.2. Perda de garantia **66**

3.18 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRO (JANELAS E BASCULANTES) **67**

3.18.1. Cuidados de uso **67**

3.18.2. Manutenção preventiva **67**

3.18.3. Perda de garantia **67**

3.19 DRENAGEM **68**

3.19.1. Cuidados de uso **68**

3.19.2. Perda de garantia **68**

4. ESPERCIFICAÇÕES APARTAMENTOS **69**

5 RELAÇÃO DE PROJETISTAS **70**

5.1 PROJETISTAS **70**

JARDINS DO TURU 3

5.2 SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA 71

6 MANUTENÇÃO.....72

6.1. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....72

6.2. PRAZOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA 73

6.3. REGISTROS.....84

7 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES 84

7.1. SEGURANÇA.....84

7.1.1. Plano de emergência 84

7.1.2. Incêndio..... 84

7.1.3. Vazamento de gás..... 85

7.1.4. Vazamentos em tubulações hidráulicas 85

7.1.5. Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais 85

7.1.6. Curto-circuito em instalações elétricas 85

7.2. OPERAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E SUAS LIGAÇÕES 86

7.2.1. Pedido de ligações 86

7.2.2. Modificações e reformas..... 82

7.2.3. Decoração e ambientação 87

7.2.4. Aquisição e instalação de equipamentos 87

7.2.5. Vagas de estacionamento..... 88

7.2.6. Limpeza da obra 88

7.3. ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL 88

7.4. ATUALIZAÇÃO DO MANUAL 89

8. ANEXOS 90

JARDINS DO TURU 3

1 APRESENTAÇÃO

O Condomínio Jardins do Turu 3, localizado na Rua Existente, Sn, bairro: Turu - São Luís - MA, composto por 09 blocos, os quais possuem, cada um, 4 pavimentos e 1 elevador. As unidades individuais são divididas em 4 tipos, sendo Tipo 1 com 2 quartos e 2 banheiros, com área de 54,78 m², totalizando 144 apartamentos; Tipo 2 (PCD) com 2 quartos e 1 banheiro, com área de 61,05 m², totalizando 16 apartamentos; Tipo 3 com 2 quartos e 2 banheiros, com área de 59,02 m², totalizando 112 apartamentos; Tipo 4 com 3 quartos e 2 banheiros, com área de 72,33 m², totalizando 16 apartamentos.

O projeto oferece também um espaço de diversão, com as seguintes opções: Piscinas (para adultos e crianças com solarium), Playground, Salão de festas, Quadra esportiva com grama; Espaço pet; Praça da saúde; Praça Zen; Lavanderia coletiva; Bicicletário; Churrasqueira, Pista de cooper, Sauna, Quiosque, lixeira, lixeiras para coleta seletiva, guarita. Ademais, cada unidade individual conta com 1vaga de garagem, exceto os apartamentos de 72,33 m² que contam com 2 vagas.

JARDINS DO TURU 3

1.1 INTRODUÇÃO

As atividades de uso, operação e manutenção das edificações possuem elevada importância, pois visam como forma de assegurar a durabilidade e a preservação desta edificação e das condições de utilização do imóvel durante a vida útil de projeto. Este manual visa orientar os usuários do espaço para elaboração e a implementação de programas de manutenção corretiva e preventiva. O objetivo deste manual é:

- a) Informar as características técnicas da edificação construída;
- b) Descrever procedimentos recomendáveis e obrigatórios para conservação, uso e manutenção da edificação;
- c) Informar e orientar os proprietários e o condomínio sobre as suas obrigações em relação à realização de atividades de manutenção e conservação, e de condições de utilização da edificação; e
- d) Prevenir a ocorrência de falhas ou acidentes decorrentes de uso inadequado.

Obs: A incumbência pelas atividades de uso, operação dos equipamentos e manutenção das edificações é do proprietário ou do condomínio, podendo estes determinar um representante legal de acordo com as legislações específicas. (ABNT NBR 14037 – item 1.4)

A elaboração deste Manual faz parte da procura por qualidade da DIMENSÃO ENGENHARIA buscando o aperfeiçoamento contínuo de seus processos e produtos, que visa, acima de tudo, a total satisfação de seus clientes.

A partir da entrega das chaves, a responsabilidade pela conservação do imóvel é unicamente do seu proprietário, independente das garantias legais que lhe são asseguradas. A correta conservação contribuirá para minimizar o desgaste de materiais e peças, evitando-se assim a danificação e o envelhecimento precoce.

Para lhe auxiliar em todas as suas necessidades, este manual traz uma série de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel. Todas as informações do manual são

JARDIM DO TURU 3

válidas somente nas condições originais de entrega do imóvel pela construtora, e o desempenho da edificação só é garantido dentro das condições de uso e manutenção aqui referidas.

São de responsabilidade do proprietário os defeitos surgidos por uso incorreto e por má conservação do seu imóvel, especialmente por desobediência às prescrições determinadas neste manual, bem como os defeitos que possam ocorrer nas unidades vizinhas, pelo seu uso incorreto.

Qualquer modificação que descaracterize o projeto arquitetônico original deverá ser submetida, antes do início da modificação, a aprovação pelos condôminos através de convenção de condomínio e deve OBRIGATORIMENTE SER ACOMPANHADA POR PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO PELO ÓRGÃO DE CLASSE, SENDO AINDA OBRIGATÓRIA A EMISSÃO DE ART/RRT PELO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA MODIFICAÇÃO.

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

E a cada mudança de síndico e/ou administradora, deverão ser entregues todas as documentações fornecidas pela construtora, inclusive as plantas, pois não competirá mais responsabilidade a ela entregar novamente.

1.2 REFERÊNCIA NORMATIVA

- ABNT NBR 5674:2012, Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- ABNT NBR 14037:2011, Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos;
- ABNT NBR 15575:2024, Edificações habitacionais — Desempenho.
- ABNT NBR 17170:2022, Edificações — Garantias — Prazos recomendados e diretrizes

1.3 TERMOS E DEFINIÇÕES

Para os efeitos deste Manual, aplicam-se as definições da NBR 14037 e as seguintes:

JARDINS DO TUCUNARÉ 3

Assistência autorizada

Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Código Civil

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.

Componente

Unidade integrante de determinado sistema da edificação, com forma definida e destinada a atender funções específicas (exemplos: bloco de alvenaria, telha, folha de porta).

Construtora

Pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, de acordo com o projeto e em condições mutuamente estabelecidas.

Desempenho

Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas.

Durabilidade

Capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções ao longo do tempo, sob condições de uso e manutenção especificadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção.

Elemento

JARDINS DO TURU 3

Parte de um sistema com funções específicas. Geralmente é composto por um conjunto de componentes (por exemplo, parede de vedação de alvenaria, painel de vedação pré-fabricado, estrutura de cobertura).

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 na 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.

Falha

Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido.

Fornecedor

Organização ou pessoa que fornece um produto, por exemplo, fabricante, distribuidor, varejista ou comerciante de um produto ou prestador de um serviço ou informação.

Incumbência

Encargo, missão ou tarefa que se atribui a alguém.

Manual de Uso, Operação e Manutenção

Documento que reúne as informações necessárias para orientar as atividades de conservação, uso e manutenção da edificação e operação dos equipamentos.

Manutenção

JARDINS DO TURU 3

Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas constituintes de atender às necessidades e segurança dos seus usuários.

Operação

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

Prazo de garantia legal

Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis.

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.

Sistema

Maior parte funcional do edifício. Conjunto de elementos e componentes destinados a atender uma macro função que o define (exemplo: fundação, estrutura, pisos, vedações verticais, instalações hidrossanitários, cobertura).

Solidez da construção

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

Uso

Atividade a serem realizadas pelos usuários na edificação dentro das condições previstas em projeto.

Usuário

JARDINS DO TURU 3

Proprietário, titular de direitos ou pessoa que ocupa a edificação habitacional.

Vida útil de projeto (VUP)

Período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho, desde que cumprido o programa de manutenção previsto no Manual de Operação, Uso e Manutenção (a Vida Útil não pode ser confundida com Prazo de Garantia Legal).

1.4 INCUMBÊNCIAS

Incorporadora / Construtora

- Elaborar os Manuais de Uso, Operação e Manutenção em atendimento respectivamente às normas NBR 14037 e NBR 5674, que devem ser entregues ao usuário da unidade privada e ao condomínio, se for o caso, quando da disponibilização da edificação para uso.
- Reparar falhas durante a vigência dos prazos de garantia, exceto nas hipóteses que excluem a sua responsabilidade, como o mau uso ou a falta de manutenção pelos usuários; atos de terceiros; caso fortuito ou força maior.
- Definir as condições e prazos de garantia em documento específico e fornecê-lo ao contratante de seus serviços na entrega da edificação ou do serviço concluído, e responder pelas obrigações conforme legislação vigente em relação às garantias e definidas nas condições da garantia oferecida ao contratante;

Projetista

- Especificar materiais, produtos e processos que, isoladamente ou em conjunto, venham a atender ao desempenho requerido.
- Indicar no Manual de Uso, Operação e Manutenção as atividades de manutenção indispensáveis para que a vida útil de projeto possa ser atingida.

Proprietário, Usuário e Responsável Legal da edificação

- Tomar conhecimento das condições de garantia e procedimentos de atendimento de assistência técnica oferecidos pelos produtores, como também de suas responsabilidades quanto ao uso, operação, conservação e manutenção da edificação ou de suas partes em atendimento às ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 15575, em se tratando de edificações habitacionais, e à ABNT NBR 16280 observando o disposto no

JARDINS DO TURU 3

manual de uso, operação e manutenção recebido do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção na entrega da obra ou conclusão do serviço;

- Ao usuário da edificação habitacional, proprietário ou não, cabe utilizar corretamente a edificação, não realizando alterações sem prévia autorização do condomínio, da construtora e/ou do poder público.
- Realizar as manutenções preventivas e corretivas de acordo com o estabelecido neste Manual de Uso, Operação e Manutenção do imóvel, efetuando a gestão e registro documentado das manutenções de acordo com a norma ABNT NBR 5674.
- Permitir o acesso de representante, com prévio aviso, do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção para verificação da situação objeto da reclamação.

Síndico

- Conforme determina o item II do artigo 1.348 do código civil, o síndico é o representante oficial do condomínio, de forma ativa ou passiva. É de responsabilidade do síndico realizar ações em defesas do patrimônio, dos direitos e dos interesses do condomínio e dos condôminos.
- Em casos de resistências ou falta de comunicação entre construtora e condôminos, o síndico ou administradora deverá intervir para que não haja prejuízos em qualquer parte.

A ABNT NBR 5674 é direcionada aos proprietários e síndicos e dispõe sobre os requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações, incluindo meios para preservar as características originais da edificação e para prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.

A ABNT NBR 5674/2012, como já fora apresentado, faz referência ao sistema de manutenção de uma edificação, logo serão apresentados itens dessa norma, os quais são importantes para o conhecimento do morador, do síndico e da administração do empreendimento, uma vez que são exigências que devem ser seguidas.

4 Requisitos para a manutenção

4.1 Organização

4.1.1 A gestão do sistema de manutenção deve considerar as características das edificações, como

a) tipologia da edificação;

b) uso efetivo da edificação;

c) tamanho e complexidade da edificação e seus sistemas;

d) localização e implicações do entorno da edificação

4.1.2 A manutenção deve ser orientada por um conjunto de diretrizes que:

a) preserve o desempenho previsto em projeto ao longo do tempo, minimizando a depreciação patrimonial

b) estabeleça as informações pertinentes e o fluxo da comunicação

c) estabeleça as incumbências e autonomia de decisão dos envolvidos

4.1.3 Na organização da gestão do sistema de manutenção deve ser prevista infraestrutura material técnica, financeira e de recursos humanos, capaz de atender aos diferentes tipos de manutenção necessários, a saber:

a) manutenção rotineira, caracterizada por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns;

b) manutenção corretiva, caracterizada 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; e

c) manutenção preventiva, caracterizada por serviços cuja realização seja programada coma antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

...

7 Requisitos para a documentação

7.1 Generalidades

A estrutura de documentação e registro de informações deve ser concebida para propiciar evidências da gestão do programa de manutenção, custo x benefício na realização dos serviços de manutenção, redução da incerteza no planejamento,

JARDINS DO TURU 3

projeto e execução dos serviços de manutenção e auxilio no programa e no planejamento de serviços futuros.

A documentação do programa de manutenção deve incluir:

a) Manual de uso, operação e manutenção das edificações confirme ABNT NBR 14037;

b) Manual dos fornecedores dos equipamentos e serviços;

c) Programa de manutenção;

d) Planejamento da manutenção contendo o previsto e o efetivo, tanto do ponto de vista cronológico quanto financeiro;

e) Contratos firmados;

f) Catálogos, memorias executivos, projetos, desenhos, procedimentos executivos dos serviços de manutenção e propostas técnicas;

g) Relatório de inspeção;

h) Documentos mencionados na ABNT NBR 14037:2011, em que devem constar qualificações do responsável e os comprovantes da renovação;

i) Registros de serviços de manutenção realizados;

j) Ata de reuniões de assuntos afetos à manutenção;

k) Documentos de atribuição e responsabilidade de serviços técnicos.

7.3 Registros

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidencias da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções. Recomenda-se que cada registro contenha:

a) Identificação;

b) Funções dos responsáveis pela coleta de dados que compõe o registro;

c) Estabelecimento de arquivamento do registro;

d) Estabelecimento do período de tempo pelo qual o registro deve ser armazenado, assegurando sua integridade.

7.4 Arquivos

JARDINS DO TURU 3

Toda documentação dos serviços de manutenção executados deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob guarda do responsável legal (proprietário ou síndico).

Toda esta documentação, quando solicitada, deve ser prontamente recuperável e estar disponível aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

Quando houver troca do responsável legal (proprietário ou síndico), toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor.

Aliada a norma de manutenção, temos a ABNT NBR 16747/2020 - Inspeção predial — Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento, a qual fornece diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos relativos à inspeção predial, visando uniformizar metodologia, estabelecendo métodos e etapas mínimas da atividade.

Esta norma deve ser conhecida pelo representante da edificação, uma vez que as manutenções prediais realizadas devem ser acompanhadas periodicamente por um profissional legalmente habilitado e capacitado, ademais, tal norma traz os procedimentos e objetivos que devem ser atendidos nas inspeções prediais, que resumidamente são a constatação da regularidade das manutenções, assim como a condição de desempenho dos sistemas construtivos avaliados.

Vale citar que as inspeções prediais também visam identificar a classificação das manifestações patológicas encontradas, as quais podem ser: endógena ou construtiva: quando perda de desempenho decorre das etapas de projeto e/ou execução; exógena: quando a perda de desempenho se relaciona a fatores externos à edificação, provocados por terceiros; funcional: quando a perda de desempenho se relaciona ao envelhecimento natural e consequente término da vida útil.

Tais classificações são pertinentes uma vez que são capazes de identificar e apontar responsabilidades, as quais podem ser do representante do empreendimento, por omissão ou negligencia em relação as manutenções ou podem ser da construtora/empreiteiro, por erro de projeto e/ou execução ou por responsabilidade mútua.

Abaixo são apresentadas algumas citações dessa norma, as quais devem ser de interesse do representante do condomínio e de seus moradores.

JARDINS DO TURU 3

Introdução

A inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho. Sua periodicidade está de acordo com às leis e regulamentos vigentes, bem como à eventual recomendação do profissional da inspeção. Uma vez que a utilização da edificação é uma atividade dinâmica, assim como sua exposição permanente a agentes degradantes, os resultados da inspeção predial são referentes ao momento em que a inspeção foi realizada e, portanto, são sempre associados à data da vistoria que a embasou.

A atividade de inspeção predial estabelecida nesta Norma tem por objetivo constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas, de forma a permitir um acompanhamento sistêmico do comportamento em uso ao longo da vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação. Trata- se, portanto, de trabalho com finalidade de instruir a gestão de uso, operação e manutenção da edificação, sendo certo que não se presta ao objetivo de instruir ações judiciais para asserção de responsabilidades por eventuais irregularidades construtivas

4 Atribuições profissionais

As inspeções prediais devem ser realizadas apenas por profissionais habilitados, devidamente registrados nos conselhos profissionais pertinentes e dentro das respectivas atribuições profissionais contempladas na legislação vigente.

NOTA 1 Exemplos de conselhos profissionais são Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

NOTA 2 As respectivas atribuições profissionais são contempladas nas Leis Federais nº 5.194, de 21/12/1966, e nº 12.378, de 31/12/2010, e resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR).

A atividade de inspeção predial, pelo seu caráter de análise global da condição de conservação e funcionamento da edificação, inerentemente possui características multidisciplinares e pode demandar equipes de profissionais de diferentes formações.

JARDINS DO TURU 3

...

5 Procedimento de inspeção predial

5.1 Abrangências da análise

A inspeção predial baseia-se na avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários.

A avaliação consiste na constatação da situação da edificação quanto à sua capacidade de atender à suas funções segundo os requisitos dos usuários, com registro das anomalias, falhas de manutenção, uso e operação e manifestações patológicas identificadas nos diversos componentes de uma edificação.

NOTA: Recomenda-se que as normas técnicas utilizadas como referência para análise de requisitos ou análise das características de projeto da edificação sejam consideradas, levando em conta a época do projeto e a construção da edificação

A abrangência da avaliação de desempenho na inspeção predial deve considerar no mínimo o seguinte subconjunto de requisitos dos usuários:

a) segurança

— segurança estrutural;

— segurança contra incêndio;

— segurança no uso e na operação.

b) habitabilidade

— estanqueidade;

— saúde, higiene e qualidade do ar;

— funcionalidade e acessibilidade.

c) sustentabilidade

— durabilidade;

— manutenibilidade.

As atividades que compõem o procedimento de inspeção predial, descrito em 5.2, devem observar esta abrangência

JARDINS DO TURU 3

2 GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Conforme consta no Código de Defesa do Consumidor, os vícios da construção podem ser de duas naturezas: **vícios aparentes e vícios ocultos**. Os vícios ocultos são aqueles que não se percebe de imediato, ou seja, sua constatação não é facilmente percebida. Os vícios aparentes, por sua vez, possuem fácil constatação. Seguem os períodos de prescrição para a constatação dos vícios:

- **Vícios aparentes: após a entrega e efetivo recebimento do imóvel, o morador possui o prazo de 90 dias para constatação do vício e reclamação junto à Construtora**. **Após este prazo, encerra-se o direito de reclamar por vícios aparentes.**
- **Vícios ocultos: após a entrega e efetivo recebimento do imóvel, o morador possui o prazo de 180 dias para constatação do vício e reclamação junto à Construtora. Após este prazo, encerra-se o direito de reclamar por vícios ocultos, com exceção dos prazos previstos em norma e apresentados na Tabela 2.2 – Prazos de garantia.**

Exclusivamente para casos de SOLIDEZ E SEGURANÇA da edificação, ou seja, ocorrências que possam vir a causar ameaça à integridade física de pessoas (fundações, estrutura principal, arrimos e contenções), o prazo de garantia será de 5 (cinco) anos.

2.1 GARANTIA LEGAL E PERDA DE GARANTIA

Apesar de ter sido usado material de qualidade na construção de seu imóvel, falhas podem surgir com o decorrer do tempo. Trata-se de um comportamento normal, pois todo o material tem duração limitada pelo desgaste natural do uso. Dessa forma, pequenas falhas podem surgir logo após a entrega da obra, sendo essas falhas cobertas pelas garantias contratuais.

O proprietário da unidade autônoma é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras e no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia.

JARDINS DO TURU 3

O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo, sob pena de perda de garantia. No caso de revenda ou locação, 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.

Demais condições de perda de garantia estão elencadas a seguir:

a) a não realização ou a falta de comprovação da realização das atividades de limpeza, conservação e manutenção previstas no manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas fornecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção;
b) a falta de realização de serviços especializados de manutenção prevista e indicados pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços;
c) o uso e a operação em desacordo com as orientações do manual de uso, operação e manutenção ou das instruções específicas;
d) a substituição de materiais ou componente de qualquer sistema construtivo da edificação;
e) a falta de registro e comprovação da implantação do sistema de gestão de manutenção conforme instruções constantes no manual de uso, operação e manutenção da edificação e na ABNT NBR 5674;
f) a realização de reformas que alterem as características de projeto e construção, ou que tenham sido realizadas em desacordo com a ABNT NBR 16280;
g) a realização de reformas em desacordo com as condições apresentadas no manual de uso, operação e manutenção, incluindo as condições para alterações visando à adaptação para acessibilidade da unidade e a situação de ampliação da unidade que estejam previstas no manual;
h) o descumprimento dos procedimentos e prazos para solicitação de atendimento em relação às garantias;
i) a ocorrência de alterações nas condições do entorno que causem impactos na edificação ou no sistema construtivo;
j) a ocorrência de qualquer caso fortuito ou de força maior que impossibilite a manutenção da garantia oferecida;

JARDINS DO TURU 3

k) a falta de permissão pelo proprietário ou representante legal da edificação do acesso do profissional designado pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção às áreas comuns ou privativas da edificação para proceder à vistoria técnica, inclusive para realização de serviços que afetem unidades vizinhas;

l) a falta de limpeza inadequada;

m) caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura;

Qualquer modificação no projeto original deverá conter plantas e ART's (Anotações de Responsabilidade Técnicas) dos autores e executores das modificações.

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.
Situações não cobertas pela garantia: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou pelo uso.

2.2 GARANTIAS EM SITUAÇÕES DE REPAROS OU SUBSTITUIÇÕES

Os reparos ou substituições realizadas em componentes, sistemas construtivos ou equipamentos, pelos serviços de assistência técnica do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção não alteram e não renovam os prazos e as condições de garantia originais previstas nesta Norma e no manual de uso, operação e manutenção da edificação. Em caso de reparos parciais em componentes, sistemas construtivos ou equipamentos, a garantia deve ter o prazo mínimo de 90 dias ou o remanescente do prazo original, o que for maior. Esta garantia se refere à área ou quantidade especifica do objeto de reparação ou substituição e não de seu todo.

2.3 TABELAS DE GARANTIAS

JARDINS DE JURU 3

Tabela 1 – Sistemas, componentes e equipamentos relacionados à solidez e segurança – Prazo de garantia conforme legislação vigente – 5 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
Contenções	Constituídas por elementos projetados para a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e evitar o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos. Exemplos típicos de estruturas de contenção são os muros de arrimo, as cortinas de estacas e as paredes diafragma, entre outros São elementos construídos para evitar a possível ruptura do maciço de solo ou rocha em torno da edificação, suportando as pressões laterais	Falhas que afetem a segurança e não sejam decorrentes de uso em desacordo com o projeto e instruções fornecidas pelo construtor e/ou falta de realização de atividades de conservação e manutenção de acordo com o manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas
Fundações	São elementos construtivos projetados com a finalidade de transmitir as cargas de uma edificação para uma camada resistente do solo. Podem ter diversas características técnicas, dependendo das condições da edificação e do terreno	
Estrutura	Elementos construtivos responsáveis pela estabilidade e sustentação de todos os demais sistemas e componentes da edificação transferindo os esforços que estes geram e o seu próprio peso para as fundações. São abrangidos todos os elementos construtivos com função estrutural inclui todos os elementos estruturais como pilares, vigas, lajes de todos os pavimentos e paredes com função estrutural	
Estrutura de pisos e de sistemas de cobertura	Inclui estruturas de pisos em mezaninos, estruturas auxiliares e estruturas de coberturas de quaisquer naturezas	
A garantia em relação a ocorrência de deformações e fissuras se refere a ocorrências que ultrapassem os limites aceitáveis de deformação e fissuração estabelecidos nas Normas Técnicas específicas ou, na sua ausência, por análise técnica que defina origem, causa e riscos das fissuras ou deformações. NOTA Os sistemas estruturais, seus elementos e componentes podem sofrer deformações e fissuração de diferentes naturezas ao longo da vida útil.		

Tabela 2 – Sistemas, componentes e equipamentos abrangidos pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção – Prazos de garantia tecnicamente recomendados (continua)

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Pisos			

JARDINS DO TURU 3

Pisos de ambientes internos Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização[a]; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante acústica incorporada ao revestimento	Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização	1 ano
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste[b]	1 ano
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pisos de estacionamentos/garagens cobertos	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano

[a] Falha caracterizada pela condição em que uma camada de um material ou um componente se separa do sistema ou equipamento de que faz parte, deixando assim de cumprir sua função no desempenho deste sistema ou equipamento. Não se deve confundir este tipo de falha descrito com as situações em que o termo "dessolidarização" é utilizado no sentido de separar materiais ou componentes que devem de fato ser separados como, por exemplo, nos revestimentos, as juntas de dessolidarização ou a dessolidarização entre uma camada de piso que deve ser separada da camada estrutural como no caso de emprego de mantas com função de isolamento acústico que caracterizam os chamados "pisos flutuantes".

[b] O desgaste em sistemas de pisos se refere à resistência à abrasão, a qual pode ser avaliada por métodos de ensaios definidos em normas específicas.

Tabela 2 (continuação)

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Pisos de ambientes externos	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante térmica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1 ano
		Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3 anos
	Camada isolante acústica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1 ano

JARDINS DO TURU 3

		Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3 anos
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Dessolidarização, empenamento, ruptura, desgaste, deterioração por umidade	1 ano
	Rejuntamento de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
Pisos de ambientes externos	Pisos cobertos e descobertos de estacionamentos/garagens externos ao edifício	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	3 anos
Pavimentação externa à edificação	Pavimentos de acesso de pedestres à edificação	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pavimentos de acesso de veículos de carga e descarga	Desgaste; dessolidarização	1 ano
Rodapés	Rodapés de quaisquer naturezas	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	1 ano

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Componentes estruturais de sistemas de pisos	Suportes de pisos elevados em ambientes internos e externos; estrutura para pisos de vidro	Ruptura, desgaste	3 anos
Vedações verticais externas	Vedações das fachadas, sejam elas compostas por alvenaria, sistema envidraçado do tipo pele de vidro, painéis de concreto ou painéis de outros materiais, paredes moldadas "*in loco*" ou outras, excetuando-se as esquadrias entre vãos	Perda de Integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de estanqueidade	3 anos
NOTA 1 As vedações verticais externas, as fachadas, diante da exposição às variações térmicas, ventos, umidade e chuva, agentes poluentes, névoa salina, têm maior probabilidade de ocorrência de falhas em comparação às vedações verticais internas. Assim, torna-se ainda mais relevante do que nos demais elementos construtivos destacar que a garantia é condicionada a que as orientações de uso, operação, conservação e manutenção indicadas pelo construtor e/ou prestador de serviços de construção sejam estritamente seguidas.			

JARDINS DO TURU 3

Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Dessolidarização	5 anos
		Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: revestimentos cerâmicos, pedras naturais, ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Dessolidarização	5 anos
	Camada de acabamento decorativo tinta látex *standard*	Perda de integridade da película (má aderencia da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo tinta látex premium e super premium	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	3 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo - textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de aderência	3 anos

JARDINS DO TURU 3

NOTA 2 O desgaste nos revestimentos de vedações verticais externas se refere à ocorrência de depressões ou perda de massa do revestimento que podem ocorrer por falhas de suas propriedades frente às condições de exposição, mas não se refere a desgastes decorrentes de ações externas como impactos de qualquer natureza, descargas atmosféricas ou chuva de granizo com dimensões de pedras que possam causar tal desgaste. NOTA 3 A estanqueidade que as vedações verticais externas devem proporcionar está definida na ABNT NBR 15575-4, a qual é avaliada por ensaio específico e os critérios preveem tolerâncias em relação a manchas deumidade ver ABNT NBR 15575-4, assim como em Normas específicas de sistemas construtivos utilizados em fachadas. NOTA 4 A vida útil do sistema de pintura está associada ao correto preparo de superfície (ABNT NBR 13245), bem como a escolha adequada do nível de desempenho dos produtos, que apresentam patamares de qualidade distintos em função de sua composição química associada ao atendimento dos requisitos normativos. As tintas látex são classificadas nos níveis de desempenho econômico (somente uso interno); *standard* (menor desempenho do uso externo); premium e super premium (apresentam especificação mais rigorosa e qualidade superior); para cada tipo de acabamento (fosco, semiacetinado, acetinado e semibrilho), conforme ABNT NBR 15079 partes 1 e 2. Por esse motivo, as tintas látex usadas em ambiente exterior estão separadas em prazos tecnicamente recomendados de garantia de 1 ano para o nível de desempenho *standard* e 3 anos para os níveis de desempenho premium e super premium.			
Vedações verticais internas (áreas comuns e áreas privativas)	Vedações verticais em ambientes internos à edificação que não tenham função estrutural, compostas de quaisquer materiais e componentes	Perda de integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Desgaste, empolamento, dessolidarização, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: cerâmicos, pedras naturais ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Desgaste, dessolidarização	3 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de acabamento decorativo tinta látex	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	3 anos

JARDINS DO TURUÇU

	Camada de acabamento decorativo verniz sintético interior base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo com textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Perda de aderência; desgaste	1 ano
Esquadrias internas e externas – Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Perda de vedação	3 anos
	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Esquadrias internas e externas – Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento e perda de brilho)	3 anos
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1 ano
	Perfil de palheta de persianas/venezianas	Desencaixe ou deformação permanente da palheta	1 ano
		Ruptura, deformação, flexão, amarelamento	5 anos
	Vidros	Delaminação	1 ano

JARDINS DO TURU 3

		Dessolidarização em relação à esquadria	5 anos
	Os perfis que compõem as esquadrias de madeira	Falha no tratamento superficial (por exemplo, fissuras na pintura ou verniz)	1 ano
	Reforço metálico de perfis principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação, flexão	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5 anos
	Vedação da interface vertical e horizontal da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	1 ano
	Vedação entre componente da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	3 anos
NOTA 5 A oxidação é o início do processo de degradação do metal e deve ser tratada logo que surge, para não dar origem à corrosão. A oxidação em metais começa quando a superfície desprotegida (sem pintura, por exemplo, ou avariada por riscos ou impactos) entra em contato direto com o ar, vapor d'água ou água. NOTA 6 A corrosão é um fenômeno natural definido comumente como a deterioração de um material (geralmente um metal) que resulta de uma reação química ou eletroquímica em relação ao ambiente em que está inserido, com comprometimento da integridade do elemento (exemplo a perda de massa aparente ou oxidação generalizada). NOTA 7 Os prazos tecnicamente recomendados neste item/sistema não se aplicam às esquadrias de ferro, que sejam produzidas sob medida em processo fabril não industrializado.			
Vidros com funções de proteção contra incêndio	Vidros com resistência ao fogo (vidros corta-fogo, para-chamas ou redutores de radiação)	Perda de integridade	3 anos
		Delaminação de camadas do vidro	3 anos
		Dessolidarização	5 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
"*Brises*"[C] ou elementos decorativos ou de sombreamento nas fachadas	Componentes como placas/chapas, trilhos e fixações	Oxidação; deformações	3 anos
		Dessolidarização	5 anos
[C] O "*Brise-soleil*" é um dispositivo arquitetônico utilizado para impedir a incidência direta de radiação solar para os ambientes internos de uma edificação contribuindo para o desempenho térmico e eficiência energética. Podem ser constituídos de componentes de vários materiais (metálicos, poliméricos, cerâmicos, madeira, ou materiais compósitos).			
Elementos e componentes	Peitoris e guarda-corpos, componentes de ancoragem	Ruptura ou perda de estabilidade	5 anos

JARDINS DO TURU 3

construtivos de proteção	de equipamentos de segurança individual ou coletiva, presentes em quaisquer ambientes externos ou internos das edificações	Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
	Corrimãos	Ruptura ou perda de estabilidade	3 anos
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Perda de vedação	3 anos
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Deformação, oxidação, Ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades	5 anos
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1 ano

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Perfil de palheta de persianas e venezianas	Desencaixe ou deslocamento da palheta	1 ano
		Ruptura, deformação, flexão ou amarelamento	5 anos
	Reforço metálico de Perfis Principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação ou flexão	5 anos
	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento, perda de brilho)	3 anos

JARDINS DO TURU 3

	Marcos e folhas que compõem as esquadrias de madeira	Empenamento; descolamento de camadas da folha, incluindo revestimentos, Falha no tratamento superficial (por exemplo, manchas, amarelamento, fissuras e desplacamento da tinta ou verniz)	1 ano
		Ruptura, flexão	3 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5 anos
	Interface vedação vertical e esquadria	Perda de aderência e vedação	3 anos
	Vidros	Delaminação	1 anos
		Dessolidarização em relação à esquadria	5 anos
NOTA 8 Os prazos tecnicamente recomendados neste item/sistema não se aplicam às esquadrias de ferro, que sejam produzidas sob medida em processo fabril não industrializado.			
Portas com resistência ao fogo	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão	1 ano
	Folha da porta e marcos (batentes)	Deformação, ruptura; dessolidarização	3 anos
Portões, gradis, grades, portinholas e alçapões	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria, folhas móveis, incluindo venezianas	Mau funcionamento; oxidação que não acarrete a perda de seção da peça	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Ruptura, deformação, corrosão, dessolidarização, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Muros externos	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Ruptura/tombamento	5 anos
		Fissuração	3 anos
		Deterioração por umidade	1 ano
Componentes e elementos de vedações blindados - portas, esquadrias/vidros, alvenaria	Componentes que tenham tratamento de blindagem com as classificações previstas nas normas específicas	Deformação, ruptura dessolidarização, delaminação dos componentes de blindagem	3 anos
COBERTURAS			

JARDINS DO TURU 3

Forros	Forros constituídos por quaisquer materiais e componentes; sancas (peças modeladas com diferentes formas para dar tratamento estético ao encontro entre a parede e o teto/forro)	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações, empenamento e fissuras, além dos limites de normas técnicas	1 ano
NOTA 9 Podem ser incorporadas películas reflexivas ou isolantes, com a finalidade de melhorar o desempenho térmico da cobertura.			
Telhamento	Telhamento de qualquer tipo e suas fixações	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações e permeabilidade além dos limites das normas	1 ano
		Perda de estanqueidade	1 ano
	Rufos e calhas	Falha de fixação e perda de estanqueidade	1 ano
Impermeabilização			
Sistemas aplicados em qualquer elemento ou sistema construtivo	Compostos pelo conjunto de materiais e componentes que asseguram a estanqueidade à água de elementos estruturais, de vedações verticais, de pisos, de coberturas, de piscinas, de reservatórios e/ou de quaisquer outros elementos construtivos	Perda de estanqueidade de produtos e instalação desde que a causa da falha constatada não seja decorrente de intervenções não previstas, avarias, danos ou falhas nos substratos ou camadas ou outros materiais e componentes que sejam determinantes do desempenho dos sistemas de impermeabilização	5 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas hidráulicos Os sistemas hidráulicos envolvem o sistema de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública.	Tubos e suas conexões em prumadas/colunas que alimentam os ramais e sub-ramais, os reservatórios de água, as estações de tratamento de esgotos e de água, para a edificação excetuando-se os equipamentos industrializados como equipamentos de aquecimento de água, medidores, motobombas, filtros e outros equipamentos que integrem os sistemas	Ruptura/dessolidarização; perda da integridade do sistema; perda de estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de tubulações em ambientes internos e externos	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos

JARDINS DO TURU 3

	Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos e instalação	1 ano
	Louças sanitárias (cerâmicas) - lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de concreto ou de outros materiais	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Bancadas de pias e cubas	Falhas dos produtos	1 ano
		Perda estanqueidade entre bancada e frontão e na fixação de cubas	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Chuveiros, duchas, torneiras, misturadores e monocomandos entregues instalados	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Saunas, spas [d], banheiras de hidromassagem	Equipamentos e motores	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos

[d] **Spa** é uma expressão que provém do latim *'salute per aqua'*, e tem o sentido literal de 'saúde pela água'. Existem equipamentos de várias naturezas que são denominados "spas" e podem estar instalados em ambientes privativos ou de uso comum em edificações residenciais, hoteleiras, de lazer e outras.

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas de prevenção e combate a incêndio	Prumadas de sistema de combate a incêndio - incluindo comandos setoriais	Falhas de produtos e de instalação	5 anos
	Tubos e suas conexões em e em ramais e sub-ramais	Falhas de produtos e de instalação	3 anos
	Sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de distribuição de gases e fluidos (exceto água) de toda natureza	Prumadas ou colunas de gás	Falhas dos produtos e de instalação quanto a estanqueidade	5 anos

JARDINS DO TURU 3

	Ramais e sub-ramais de gás natural ou gás liquefeito de petróleo incluindo tubulações, medidores, centrais, e demais componentes; em edificações onde há outros tipos de gases, todos os sistemas de gases presentes	Falhas dos produtos com instalação aparente	1 ano
		Falhas de produtos não acessíveis e da instalação	3 anos
Sistemas elétricos	Prumadas de distribuição	Falhas de produto	3 anos
		Falhas de instalação	5 anos
	Componentes dos diversos circuitos elétricos que constituem o sistema, incluindo o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), englobando eletrodutos, disjuntores, tomadas e interruptores, fios e cabos, barramentos, terminais e bornes para conexão, quadros elétricos e painéis de distribuição de energia, quadros de comando e supervisão, dispositivos de proteção e manobra sistema de iluminação de emergência, excetuando-se luminárias, lâmpadas e acessórios de acabamentos como espelhos de interruptores e tomadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Geradores, transformadores, blocos autônomos, sistemas fotovoltaicos e outros equipamentos do sistema elétrico	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas elétricos	Luminárias de ambientes internos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Dispositivo para carregamento de automóveis elétricos	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Sistemas para canalização e acomodação dos condutores e componentes (eletrodutos, eletrocalhas, caixas de passagem)	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Entrada de energia, câmaras e cabines de transformação e seus componentes,	Falhas dos produtos Materiais	1 ano

JARDINS DO TURU 3

	transformadores, cabines de barramentos, subestações e seus componentes (exceto equipamentos fornecidos pela concessionária local de energia)	Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de automação	Sistemas de automação e supervisão que atuam sobre a operação e o funcionamento de componentes e equipamentos das instalações hidráulicas e elétricas, transportes verticais e horizontais, ar-condicionado, exaustão e ventilação e motor (portões)	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
Sistema de SPDA	Cabos, barramentos e componente de equipotencialização	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de ar-condicionado	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação da Infraestrutura	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de calefação	Infraestrutura do sistema, componentes e equipamentos, e sistemas de pisos radiantes	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de comunicação interna e externa	Infraestrutura do sistema de interfone e telefone	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios - interfones ou outros	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas de cabeamento, infraestrutura e equipamentos de áudio, imagem e dados	Cabos, caixas, quadros e infraestrutura	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de exaustão, pressurização e ventilação	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de segurança patrimonial	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Antenas coletivas	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos

JARDINS DO TURI 3

	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de transporte vertical e horizontal	Infraestrutura, componentes e equipamento de elevadores, escadas rolantes, esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas com necessidades especiais, ou outros com funções de transporte de pessoas e/ou objetos nas edificações	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
Piscinas, espelho de água e fontes	Tanque	Perda de estanqueidade	5 anos
	Revestimentos	Dessolidarização	3 anos
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Instalações hidráulicas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Filtros e bombas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Sistema de aquecimento - Infraestrutura do sistema	Falha de produto	1 ano
		Falha de instalação	3 anos
	Sistema de aquecimento - componentes e equipamentos.	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Acessórios como escadas e barras de apoio	Falhas dos produtos ou instalação	3 anos
	Equipamento de acesso a pessoas com necessidades especiais	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
	Sistema de iluminação - excetuando-se lâmpadas	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Componentes e acessórios para acessibilidade (tecnologias assistivas)	Barras de apoio; maçanetas e puxadores específicos; pisos podotáteis; assentos especiais; sinalização visual e tátil; alarmes e sinais sonoros	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Churrasqueiras (em áreas de uso comum ou de uso privativo)	Equipamento de sistema de exaustão, "*dampers*" e churrasqueira	Falha de produto/falha de instalação	1 ano
	Dutos	Perda de Integridade	3 anos
Portões de acesso à edificação	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano

JARDINS DO TURU 3

TERMO DE GARANTIA

O presente Termo de Garantia é parte integrante do documento formal (número ou data do documento formal) e do manual de uso, operação e manutenção das edificações que fará parte dos documentos de entrega da edificação, da unidade ou dos serviços prestados e tem porobjeto discriminar a abrangência, as condições, bem como os prazos das garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviço de construção: inserir a informação – para a edificação ou unidade: inserir a informação – ou serviço: inserir a informação.

1- Prazos de Garantia

Os prazos de garantia referentes aos sistemas construtivos, seus componentes, e equipamentos, bem como os respectivos serviços de construção e instalação relacionados a seguir têm validadea partir da data de emissão do documento de conclusão (exemplos – auto de conclusão, habite-se, certificado de conclusão de obra, termo de recebimento de serviços, entre outros).

Os prazos de garantia legal e garantia oferecida pelo incorporador, construtor ou prestador de serviço de construção são os seguintes:
[campo a ser preenchido de acordo com 9.1, 9.2 e 9.3, da ABNT NBR 17170]

2- Disposições gerais

O proprietário deve atender as condições estabelecidas na ABNT NBR 17170, bem como no manualde uso, operação e manutenção das edificações e documentos formais.

Por ocasião da entrega das unidades e das áreas comuns (ou da entrega da obra concluída ou do serviço específico concluído), a empresa deve fornecer o manual de uso, operação e manutenção das edificações em conformidade à ABNT NBR 14037 das unidades aos proprietários e das áreas comuns ao representante legal do condomínio ou instruções específicas relativas ao serviço executado ao contratante do serviço.

O proprietário ou o representante legal da edificação deve efetuar a manutenção e registrá-la conforme a ABNT NBR 5674, de acordo com as orientações do manual.

O incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção prestará o serviço de Assistência Técnica conforme procedimentos previstos no manual.

3- Situações que podem acarretar perda de garantia

As situações que podem acarretar a perda de garantia podem estar previstas em documento específico. São exemplos de perdas de garantia, uma ou mais das seguintes situações:

a) a não realização ou a falta de comprovação da realização das atividades de limpeza, conservação e manutenção previstas no manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas fornecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção;
b) a falta de realização de serviços especializados de manutenção prevista e indicados pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços;
c) o uso e a operação em desacordo com as orientações do manual de uso, operação e manutenção ou das instruções específicas;
d) a substituição de materiais ou componente de qualquer sistema construtivo da edificação;

JARDINS DO TURU 3

e) a falta de registro e comprovação da implantação do sistema de gestão de manutenção conforme instruções constantes no manual de uso, operação e manutenção da edificação e na ABNT NBR 5674;
f) a realização de reformas que alterem as características de projeto e construção, ou que tenham sido realizadas em desacordo com a ABNT NBR 16280;
g) a realização de reformas em desacordo com as condições apresentadas no manual de uso, operação e manutenção, incluindo as condições para alterações visando à adaptação para acessibilidade da unidade e a situação de ampliação da unidade que estejam previstas no manual;
h) o descumprimento dos procedimentos e prazos para solicitação de atendimento em relação às garantias;
i) a ocorrência de alterações nas condições do entorno que causem impactos na edificação ou no sistema construtivo;
j) a ocorrência de qualquer caso fortuito ou de força maior que impossibilite a manutenção da garantia oferecida;
k) a falta de permissão pelo proprietário ou representante legal da edificação do acesso do profissional designado pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção às áreas comuns ou privativas da edificação para proceder à vistoria técnica.
l) a falta de limpeza inadequada;
m) caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura;

São Luís, 18 de fevereiro de 2025.

Dimensão Engenharia e Construção Ltda.
CNPJ 41.503.939/0001/56

2.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA E CONTATO COM A CONSTRUTORA

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da construtora DIMENSÃO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA sempre que os defeitos se enquadrarem entre aqueles integrantes da garantia.

1 - Entrar no canal de atendimento ao cliente pelo número de Whatsapp 98 3313 4350, escolhendo a opção ASSISTÊNCIA TÉCNICA e seguindo as orientações devidas e no final, entrará em contato com a assistente;

2 - caso não consiga realizar nas opções anteriores, poderá enviar um e-mail para assistencia@dimensao.eng.br informando nome completo, CPF, unidade (casa ou bloco e apartamento) com a reclamação, com o máximo de informações possíveis (problema relatado, cômodo, local, se parede/teto/piso), se possível, anexar fotos.

O registro de ordem de serviço para manutenção só será válido mediante o registro formal pelos meios acima relacionados, não possuindo validade quaisquer solicitações feitas diretamente a funcionários da obra ou técnicos de manutenção.

JARDINS DO TURU 3

Assim que for feita a solicitação, a empresa compromete-se em analisar o pedido e entrar em contato com o usuário em um prazo de até 7 (sete) dias úteis. Caso os serviços estejam enquadrados nas condições de garantia, a empresa agendará uma data para a vistoria e, sendo confirmada sua responsabilidade, será providenciado o reparo.

Constatando-se, na vistoria técnica, que os serviços NÃO estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada taxa de visita técnica, além de materiais e mão-de-obra para execução do serviço, se autorizado. A construtora também poderá optar pela não execução dos serviços.

A construção somente será classificada como defeituosa quando ocorrer defeitos legitimamente inesperados. Se esse fenômeno decorrer do desgaste habitual e natural do equipamento, a Construtora não poderá ser responsabilizada. A Construtora não pode se responsabilizar também pelos serviços de terceiros e nem por danos provocados por causas naturais: chuvas, vendavais, ciclones, quedas de árvores, raios, etc.

3 USO E OPERAÇÃO DO IMÓVEL

Para que possa utilizar o seu imóvel de forma correta, garantindo o desempenho e estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos de forma genérica os principais sistemas que o compõem, por meio das informações e orientações contidas neste capítulo.

3.1 MUDANÇA

Ao realizar sua mudança, os seguintes cuidados e medidas devem ser tomados:

- Programar a realização da mudança para que os acessos adequados sejam liberados, bem como o acesso de funcionários da transportadora;
- Contratar empresa especializada que proteja tudo a ser transportado, de forma que tanto o imóvel quanto o objeto sejam preservados de eventuais choques.
- Lembrar que o elevador é de transporte de pessoas, portanto, a orientação é de que não realizem transporte de material de mudança (móveis, eletrodomésticos, andaimes, entre outros).

JARDINS DO TURO

Quaisquer danos causados ao imóvel ou área comum pelo transporte inadequado, impactos, instalações ou qualquer outro ato ocorrido durante o processo de mudança não estão cobertos pela garantia, e os reparos dos mesmos serão responsabilidade do usuário.

3.2 FUNDAÇÃO E ESTRUTURA PRINCIPAL

As fundações de seu imóvel foram executadas de acordo com as técnicas exigidas e adequadas para o tipo de terreno, mediante as sondagens do subsolo e análise da natureza do mesmo, satisfazendo as normas da ABNT, em especial à NBR 6122.

As fundações dos prédios serão do tipo radier de concreto protendido a ser executado com cabos CP 190 RB. A laje será executada apoiadas diretamente sobre solo compactado, isoladas por lonas plásticas e terá no contorno alvenaria de tijolo cerâmico para contenção do aterro de nivelamento do platô.

Já as fundações do Salão de Festas, Guarita e Lixeira são rasas, tipo sapatas, alicerce e baldrame em blocos de concreto estrutural, seguindo projeto estrutural.

A estrutura do prédio foi executada em alvenaria estrutural, as lajes são maciças em concreto convencional e a escada tipo pré-moldada. A execução desta etapa da obra foi regida pelas Normas Técnicas da ABNT, especialmente a NBR 6118, além de obedecer criteriosamente aos Projetos Estruturais.

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, variações bruscas de temperatura, vibrações, até a própria acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício poderão, eventualmente, acarretar o aparecimento de fissuras no revestimento das paredes. **Informamos que estas fissuras e microfissuras não comprometem de forma alguma a segurança da edificação.**

As normas técnicas brasileiras classificam como fissuras, aberturas com até 0,5 mm.

No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 (um) metro. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o interior da edificação são consideradas

JARDINS DO TURU 3

aceitáveis e normais. Caso as fissuras evoluam para trincas, entre em contato com a Construtora. Enviaremos um técnico qualificado para verificar cada caso.

O diagnóstico destas fissuras deverá ser feito apenas por profissional técnico habilitado, devendo a equipe técnica da Construtora ser acionada para tal verificação.

3.2.1. 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.

Infiltrações provocadas por aberturas de furos na alvenaria estrutural serão de total responsabilidade do proprietário, cabendo a ele a reconstituição estrutural do local afetado e a recuperação do dano no seu apartamento e nos contíguos, quando existir.

Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em norma, 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.

A vibração provocada por aparelhos de função rotativa ou vibratória (como ventiladores) também pode provocar o aparecimento de fissuras em revestimentos e forros, não estando, desta forma, cobertos pela garantia. Atente para a forma de fixação destes equipamentos em paredes e tetos para evitar acidentes causados por defeitos de fixação.

Antes de perfurar as vedações, consultar projetos e detalhamentos evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água ou energia elétrica. Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais.

3.2.2. 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.

JARDINS DO TURU

Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de chuva, pode ocorrer surgimento de mofo nas paredes e tetos decorrente de condensação de água por ventilação deficiente, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).

Para combater o mofo, utilize produto químico específico e que não danifique os componentes do sistema de vedação. As áreas internas devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. Realizar tratamento das fissuras para evitar infiltrações futuras.

As áreas externas (fachadas), devem estar sempre bem pintadas para que não ocorra infiltrações de fora para dentro da edificação através de falhas de pinturas.

3.2.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, conforme memorial descritivo de seu 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.

3.3 REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM GESSO OU FORRO DE GESSO

Revestimento em gesso: Revestimento utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura. Utilizado nas paredes dos apartamentos (exceto térreo) e no teto das áreas secas.

Forros de gesso: Acabamento utilizado como elementos decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais, etc. Utilizado nos banheiros e em parte do teto da cozinha / área de serviço.

JARDINS DO TURU 3

Sancas de gesso: são fixadas na laje, em todo percurso da tubulação de água no interior do apartamento, podendo passar pelo teto da sala, cozinha, hall e demais ambientes (dependendo do tipo do apartamento). Sua existência se justifica pela exigência da concessionária de água em localizar os hidrômetros individualizados em local de fácil acesso para leitura, nesse caso no hall de cada laje. Jamais perfurar esses elementos, pois há risco de perfurar a tubulação que passa no interior delas.

Possíveis imperfeições (ondulações, pequenos desníveis e estrias) poderão existir devido ao processo de aplicação de gesso liso sobre alvenaria. Esclarecemos, entretanto, que não se tratam de defeitos do processo construtivo, afastando assim a responsabilidade da construtora em futuras solicitações de reparo.

3.3.1. Cuidados de uso

Nos revestimentos e acabamentos em que se utiliza gesso, deve-se ter cuidado com qualquer tipo de impacto direto para evitar que se quebrem. Evite o choque causado por batidas de porta. No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso.

Evite o contato com água e com outros tipos de líquido que possam provocar manchas e decompor o gesso. Não lavar paredes e tetos. Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados. Para evitar o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas, causado pela umidade do banho ou preparo das refeições, mantenha as janelas abertas durante e após seu uso.

Por se tratar de um elemento distinto da estrutura, os forros de gesso poderão apresentar pequenas fissuras nas junções das placas. Cuidado ao instalar ventiladores de teto, pois as vibrações geradas por estes podem intensificar o aparecimento dessas fissuras. Nesses casos, a manutenção ocorrerá por conta do proprietário.

Existem tintas específicas para pintura de superfícies de gesso. Ao realizar a manutenção periódica, utilizar o material adequado à superfície que será recoberta.

3.3.2. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

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

JARDINS DO TURU 3

- 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, abertura de vãos intencionais para instalação em geral ou troca de louças, peças; e equipamentos;
- Troca do revestimento original;
- Desgaste natural pelo tempo ou uso não está coberto pela garantia.

3.4 PINTURAS E TEXTURAS

3.4.1. Cuidados de uso

Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão. Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas.

As manchas devem ser limpas com pano branco apenas umedecido (nunca molhado). Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos. Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

3.4.2. 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.

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.

Fissuras na pintura após o prazo de garantia da mesma são de responsabilidade do proprietário e podem ser facilmente resolvidas com a manutenção periódica das superfícies.

3.4.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

JARDINS DO TURU 3

- Desgaste natural pelo tempo ou uso não está coberto pela garantia;
- Fissuras pela falta de repintura periódica;
- Surgimento de mofo ou bolor.

3.5 REVESTIMNTO CERÂMICO INTERNO (AZULEJO/CERÂMICA)

3.5.1. Cuidados de uso

Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos 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

Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam o esmalte das peças e seu rejuntamento. Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados. Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento.

Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do revestimento. Nunca jogue água durante a limpeza dos pisos cerâmicos, principalmente em áreas que não são impermeabilizadas (sala de estar / jantar e dormitórios).

Os rejuntes se desgastam com o tempo. Atente para a manutenção periódica desse sistema, evitando assim infiltrações e manchas no revestimento.

Verifique toda a superfície do piso antes de assinar o termo de recebimento do seu imóvel.

Os revestimentos cerâmicos e/ou porcelanatos podem sofrer alteração de tonalidade, com a mesma especificação (marca/cor/dimensão), que fica visível quando é colocado o revestimento de lotes diferentes lado a lado, isso acontece devido as fornadas de lotes (na fábrica), portanto em casos de troca de peças, a construtora não é responsável por trocar o revestimento de todo o cômodo.

JARDINS DO TURU 3

3.5.2. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 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;
- Troca dos revestimentos originais;
- Desgaste natural pelo tempo ou uso não está coberto pela garantia.

Para perfeita conservação do revestimento cerâmico, verifique anualmente a aparência e integridade do rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações de água.

3.6 REVESTIMENTO DE GRANITO (SOLEIRAS E PEITORIS)

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. Em seu apartamento, o granito foi utilizado na soleira da porta de entrada, portas dos banheiros e portas de acesso à varanda e em peitoris de janelas e basculantes.

3.6.1. Cuidados de uso

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 as peças. Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados.

JARDINS DO PIRU 3

Não danificar as peças 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.

O contato das peças com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta, poderá causar danos à superfície.

3.6.2. 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.

Em caso de manutenção ou troca das peças de granito, contatar uma empresa especializada.

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

3.6.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

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

JARDINS DO TURU 3

3.7 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Seu imóvel possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos, tais como: medidor de consumo de energia, tomadas de corrente, pontos de iluminação e quadro elétrico.

O quadro elétrico é um equipamento destinado a receber energia através de uma alimentação e distribuí-la a um ou mais circuitos. Neste quadro de distribuição encontramos os disjuntores termomagnéticos, que são chaves de segurança dos diversos circuitos do imóvel. Esse quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferentes capacidades. No verso da tampa do quadro estão identificados os circuitos do seu imóvel.

3.7.1. Cuidados de uso

Quadros de luz e força:

- 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 função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica;
- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (diferencial residual), que tem função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga;
- 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;
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros.

Circuitos, tomadas e iluminação:

- Sempre que for instalar equipamentos, luminárias ou similares, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral. A instalação deve ser executada

JARDINS DO TURU 3

por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;

- Verificar 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;
- Não utilizar benjamins (também conhecidos como adaptador T) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Utilizar proteção individual (estabilizadores, filtros de linha, etc.) em equipamentos mais sensíveis, como computadores e home theaters;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade.

Informações adicionais:

- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral;
- Não colocar líquidos em contato com os componentes elétricos do sistema;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano seco;
- Recomendamos utilizar lâmpadas econômicas e equipamentos compatíveis com a finalidade do uso da habitação. Não sobrecarregue a instalação elétrica. Em caso de dúvidas, consultar profissional capacitado.

3.7.2. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 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 (desgastados ou antigos), chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciado sobrecarga nos circuitos, devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

JARDINS DO TURU 3

- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias;
- Desgaste natural pelo tempo ou uso não está coberto pela garantia.

3.8 TELEFONIA E SISTEMA DE INTERFONES

Telefonia: Sistema de telecomunicação por voz, que compartilha números de linhas externas com concessionárias para realização de chamadas de voz externas;
Sistema de interfones: Sistema que conecta os telefones internos, por meio de uma central, sem acesso às concessionárias.

Todas as unidades estão equipadas com um equipamento de interfone na área de serviço, interligado a central instalada na portaria. Ao receber seu apartamento teste imediatamente o seu interfone, verifique se está funcionando corretamente, se há comunicação com a guarita, se recebe e faz chamadas e se ouve claramente.

3.8.1. Cuidados de uso

- Leia atentamente todas as instruções do manual do telefone;
- Use o interfone apenas para seu devido propósito (comunicação);
- Para proteger-se de choques elétricos, evite o contato do interfone ou telefone em água ou outros líquidos;
- Os aparelhos deverão ser mantidos em local abrigado de agentes externos, isento de umidade ou calor excessivo;
- Para limpar os aparelhos, seguir as recomendações do fabricante;
- Não use o interfone se o cabo elétrico ou plugue estiver em más condições ou se o interfone tiver sido derrubado ou danificado de qualquer maneira;
- Para evitar o risco de choque elétrico, não desmonte o equipamento; leve-o a um posto de serviço autorizado para exame ou reparo. Montagem incorreta pode causar choque elétrico.

3.8.2. Manutenção preventiva

JARDINS DO TURU 3

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.

A manutenção dos sistemas de telefone e interfone do seu condomínio só deverá ser realizada por empresa de assistência técnica especializada. Não contrate profissionais desabilitados e registre através de documentação formal todas as intervenções que ocorrem na rede, do contrário, haverá perda das garantias dos fornecedores.

3.8.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Intervenções na central de interfone por terceiros, enquanto ela ainda estiver sob prazo de garantia da construtora (01 ano após a entrega do empreendimento);
- Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- Em caso do não atendimento às especificações do manual dos fabricantes dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária;
- Se a tubulação de telefone for utilizada para outras instalações (por ex.: antena individual);
- Desgaste natural pelo tempo ou uso não está coberto pela garantia.

A garantia para o aparelho do interfone é de 90 dias. A Construtora não se responsabiliza por quedas, umidade e mau uso do aparelho. Exija que o equipamento seja manuseado corretamente a fim de evitar danos ao mesmo.

JARDINS DO TURU 3

3.9 ANTENA COLETIVA

O seu imóvel possui previsão para antena de TV na sala de estar e na suíte, ou seja, foi instalada tubulação com cabeamento da antena coletiva (sinal aberto de TV). Esta tubulação tem uma capacidade restrita, portanto, o síndico do condomínio deve limitar o número de prestadoras de serviço de TV por assinatura no condomínio, para evitar o entupimento da tubulação por excesso de cabos. Em relação à antena de sinal aberto de TV, o condomínio já será entregue com antena coletiva instalada.

OBS: EMPREENDIMENTO ENTREGUE COM ANTENA.

Caso venha a ocorrer infiltração proveniente de fixação indevida de antena de TV, os custos para reconstituição do telhado, camada de impermeabilização do reservatório e/ou demais elementos danificados ficarão por conta do morador proprietário da antena.

3.9.1. Cuidados de uso

A tubulação da antena abriga um número limitado de cabos coaxiais (dependendo do padrão utilizado pela provedora de TV). Não tente forçar a passagem de cabos além do previsto, pois isto pode causar obstrução da tubulação.

Quando da instalação da antena, atentar para que não haja deslocamento das telhas, fixação da antena em superfícies inapropriadas sem a devida proteção, danos à impermeabilização (caixa d'água), furos nas lajes, utilização de eletrodutos inapropriados, etc.

Recomendamos realizar testes de passagem na tubulação de antena, pois obstruções decorrentes de obra deverão ser identificadas no prazo de vícios aparentes (90 dias).

A instalação da antena só deverá ser permitida com acompanhamento de um funcionário da administração do condomínio, assegurando assim que os serviços foram devidamente concluídos, a área limpa e que nenhuma telha foi quebrada ou afastada.

3.9.2. Manutenção preventiva

JARDINS DO PRU 3

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.

3.9.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Obstrução da tubulação da antena pela passagem excessiva de cabos;
- Problemas causados pela fixação indevida de antenas de TV, como infiltrações, reconstituição do telhado, da camada de impermeabilização do reservatório superior, etc.;
- Desgaste natural pelo tempo ou uso não está coberto pela garantia.

3.10 INSTALAÇÃO DE GÁS

A mangueira flexível utilizada para instalação deve ser aprovada pelo INMETRO, não podendo ficar em contato com as laterais e o fundo do fogão. É importante ficar atento ao prazo de validade das mangueiras flexíveis.

3.10.1. Cuidados de uso

Ao se ausentar por longo tempo, feche o registro de gás. Ao sentir forte cheiro de gás, tome os seguintes cuidados:

- Não ligue qualquer lâmpada, nem qualquer dispositivo elétrico que possa promover faísca;
- Não acenda fósforo ou velas;
- Abra as janelas para ventilar o ambiente;
- Nunca teste ou procure vazamento num equipamento utilizando uma chama.

Evite sempre a presença de materiais inflamáveis ou de fácil combustão, bem como de qualquer equipamento que propague calor próximo da saída de gás do seu botijão.

JARDINS DO TURU 3

3.11 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL

A alimentação de água dos banheiros, cozinha e área de serviço é comandada por registros de gaveta, localizados nas paredes do banheiro e da área de serviço, que permitem interromper a água em caso de vazamento ou necessidade de manutenção.

3.11.1. Cuidados de uso

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

Os metais sanitários devem ser limpos apenas com água e sabão neutro e um pano macio. Não utilizar esponja de aço ou similares.

Não utilizar torneiras ou registros como apoio ou cabide. Evitar batidas nos sifões e tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas dos vasos sanitários. Caso necessite fazer qualquer tipo de reparo, feche o registro geral do referido sistema.

3.11.2. Manutenção preventiva

Quando da ausência do imóvel por longos períodos, manter os registros gerais das áreas molhadas fechados.

Limpe regularmente os aeradores das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos. Substitua, quando necessário, as arruelas de vedação das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos.

Fazer revisão de rejuntes nos pisos e revestimentos em geral.

3.11.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 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;

JARDINS DO TURU 3

- 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 pela 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 (veda rosca) das torneiras e demais acessórios que necessitem;
- Se constatado troca do revestimento original do local;
- Desgaste natural pelo tempo ou uso não está coberto pela garantia.

3.12 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA NÃO POTÁVEL

As instalações de esgoto se originam nos pontos 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 os ramais de coleta. As águas pluviais são coletadas nos ralos das varandas, ramais de tubulação destinados a coletar as águas de chuva, e seguem para os ramais de coleta.

Além das colunas coletoras principais, das caixas de gordura e das caixas de esgoto, existem os ralos sifonados (para impedir o refluxo do mau cheiro da rede de esgoto). Eles servem a todos os equipamentos, menos ao vaso sanitário, que possui sifão em sua própria estrutura.

Todos os ralos possuem grelhas de proteção e acabamento, para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimentos. Portanto, nunca deixe os ralos sem essas grelhas.

Recomendamos testar todas as instalações tão logo receba seu apartamento, pois obstruções decorrentes da obra deverão ser identificadas no prazo de vícios aparentes (90 dias

JARDINS DO TURU 3

3.12.1. Cuidados de uso

Tubulação:

- Não lançar objetos (absorventes, fraldas, preservativos, etc.) nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e lavatórios;
- Não deixar de usar a grelha de proteção no ralo da pia da cozinha para evitar que restos de alimentos caiam na tubulação;
- 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.
- Fazer uma limpeza periódica nos ralos.

Equipamentos:

- Não retirar elementos de apoio das pias e bancadas, podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça;
- 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 em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobrecarregar as louças sobre a bancada;
- Nunca utilize o aparelho sanitário ou bancada como ponto de apoio para objetos pesados, nem suba ou se apoie sobre os mesmos, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Evite o uso excessivo de sabão nas máquinas de lavar roupa;
- Faça a limpeza periódica de todos os ralos sifonados e sifões de pia e lavatório, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado.

3.12.2. Manutenção preventiva

Para o desentupimento de vaso sanitário, pia de cozinha, tanque, lavatório, use apenas o desentupidor de borracha (tipo ventosa), que funciona por sucção. Nunca utilize materiais à base de soda cáustica, arames ou ferragens não apropriadas. Caso não consiga resultado, chame um profissional habilitado ou empresa especializada. Somente utilizar peças originais ou com

JARDINS DO TURU 3

desempenho de características comprovadamente equivalente. Manter os registros das áreas molhadas fechados, no caso de longos períodos de ausência na utilização.

3.12.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 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 incorretas de equipamentos ou 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 pela Assistência Técnica;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio, provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.
- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação, não estão cobertos pela garantia.

Atenção: A manutenção e desobstrução de tubulação, redes e caixas é responsabilidade dos usuários e condomínio.

JARDINS DO TURU 3

3.13 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO

Seu empreendimento é dotado de um sistema de prevenção e combate a incêndios, projetado de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros. Após a entrega do empreendimento, as recargas e manutenções do sistema, bem como o processo de renovação da licença do Corpo de Bombeiros, são de responsabilidade do condomínio.

Existem extintores instalados em todos os blocos, fixados nas paredes de cada pavimento com sinalização apropriada. Também há extintores localizados nas áreas comuns. Estes equipamentos servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Leia com atenção as instruções contidas no corpo do extintor e, principalmente, a que tipo de incêndio ele é destinado.

Além dos extintores, todos os pavimentos são providos de mangotinhos de combate a incêndio. Os mangotinhos são mangueiras de borracha revestidos de lona composta por fios sintéticos, de calibre reduzido, estando enrolados em carreteis metálicos para serem facilmente desenrolados e utilizados. Compõem um sistema de uso simplificado, que requer pouca prática e que pode ser utilizado para combater ou ajudar a conter o fogo até a chegada do Corpo de Bombeiros. É essencial que haja sempre brigadistas treinados para operar o mangotinho e o carretel no condomínio (selecionados dentre os próprios moradores).

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

JARDINS DO TURU 3

3.13.1. Cuidados de uso

Apesar dos riscos de incêndio serem menores em empreendimentos residenciais, eles podem ser provocados por descuidos e imprudências. Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, ao fazer reformas e reparos, ao utilizar aparelhos elétricos (principalmente o ferro de passar roupas), ao manusear o gás e ao usar o fogo.

Corpo de Bombeiros: 193

3.14 COBERTURA

A cobertura do prédio foi executada em estrutura metálica (engradamento) e fechada com telhas de fibrocimento 6 mm.

As inclinações do telhado serão de acordo com o projeto arquitetônico e segundo as recomendações para o tipo de telha a ser utilizada.

Projeto de telhado em formato platibanda (é um telhado que tem uma estrutura na borda que esconde as telhas e emoldura a fachada do edifício.

3.14.1. Cuidados de uso

O acesso ao telhado deve ser controlado e autorizado pelo síndico, mantendo o registro de qualquer pessoa que acesse a cobertura (onde conste nome completo, documento de identificação, data, hora, motivo do acesso e rubrica ou assinatura da pessoa). Após a conclusão dos serviços, o telhado deverá ser vistoriado pelo síndico para garantir que não houve dano ao sistema, como telhas afastadas ou quebradas, danos à impermeabilização da caixa d'água ou outros elementos.

Antes do início do período chuvoso e necessário fazer a vistoria dos componentes do telhado, verificar a condição das telhas e observar a limpeza das calhas e ralos de drenagem da cobertura.

3.14.1. Cuidados de uso

O acesso ao telhado deve ser controlado e autorizado pelo síndico, mantendo o registro de qualquer pessoa que acesse a cobertura (onde conste nome completo, documento de identificação, data, hora, motivo do acesso e rubrica ou assinatura da pessoa). Após a conclusão

JARDINS DO TURU 3

dos serviços, o telhado deverá ser vistoriado pelo síndico para garantir que não houve dano ao sistema, como telhas afastadas, danos à impermeabilização da caixa d'água ou outros elementos.

3.14.2. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Danos ou infiltrações causadas pelo mau uso da cobertura, por telhas afastadas, pelo acesso de pessoas não autorizadas, pela instalação de antenas sem a vistoria do síndico ou da administração do condomínio, pela instalação de antenas de empresas não autorizadas por assembleia ou por causas naturais (chuvas, vendavais, ciclones, raios, etc.);
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou pelo uso não estão cobertos pela garantia.

3.15 IMPERMEABILIZAÇÃO

Trata-se de um conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação de fluidos ou vapores e da umidade em áreas molhadas

Os reservatórios superiores foram impermeabilizados com aplicação de manta asfáltica de e=3mm aderida com asfalto oxidado no fundo da caixa e nas paredes em toda sua altura.

O seu apartamento, nos níveis 100, 200 e 300, possui impermeabilização nas áreas molhadas, ou seja, nos pisos da cozinha, área de serviço, banheiro e varanda, além de impermeabilização nas calhas da cobertura dos blocos e nas lajes de acesso aos blocos. Nestes foram utilizados manta asfáltica sobre camada regularizadora, e em seguida foi aplicada camada de cimento e areia para proteção mecânica.

3.15.1. Cuidados de uso

Mantenha ralos e grelhas sempre limpos. Para limpeza das áreas impermeabilizadas, não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos, soda cáustica ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo, pois tais materiais e substâncias podem agredir o rejuntamento e afetar a impermeabilização.

JARDINS DO TURU 3

Permita somente que empresas qualificadas instalem box nos banheiros, solicitando sempre o máximo de cuidado para que não seja danificada a impermeabilização. Todos os furos necessários devem ser protegidos com selante à base de silicone para evitar infiltrações.

Caso faça substituição dos pisos cerâmicos das áreas molhadas, tome cuidado para não danificar a camada de impermeabilização aplicada e refaça os reforços nas bordas das caixas sifonadas. Tais procedimentos evitarão infiltração aos apartamentos inferiores. A substituição de pisos cerâmicos e qualquer outro acabamento configura descaracterização do projeto arquitetônico original e, consequentemente, acarreta perda da garantia.

Nunca jogue água durante a limpeza dos pisos cerâmicos, principalmente fora das áreas impermeabilizadas. Caso haja dano aos apartamentos inferiores causado por infiltrações provenientes de lavagem de pisos, o proprietário do apartamento superior será responsabilizado!

3.15.2. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Reparos e/ou manutenções 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;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou pelo uso não estão cobertos pela garantia.

3.16 SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

Também conhecido como sistema de para-raios, destina-se a proteger as edificações e estruturas do edifício contra incidência e impacto direto de raios na região. São dispositivos que consistem em hastes ou malhas metálicas, instaladas no ponto mais elevado da edificação, e de

JARDINS DO PARQUE 3

suas instalações como reservatórios, antenas, etc. ligados à terra por meio de condutores também metálicos.

A proteção do sistema se aplica também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas no interior das edificações. O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens; entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas. O sistema não contempla a proteção de equipamentos elétricos e eletrônicos contra interferência eletromagnética causada pelas descargas atmosféricas.

3.16.1. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou pelo uso não estão cobertos pela garantia.

3.17 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS)

3.17.1. Cuidados de uso

Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas ou abertas com suporte para evitar danos decorrentes de fechamentos abruptos decorrentes da ação do vento. Tais impactos podem causar trincas na madeira e na pintura, além de poder danificar o revestimento das paredes e as fechaduras.

As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva. Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de pó de grafite. Fechaduras e ferragens vêm de fábrica com uma pintura de proteção, portanto, não aplique produtos abrasivos, bastando uma flanela para limpeza.

Nas portas de madeira envernizadas, limpe utilizando flanela seca ou levemente umedecido, jamais utilize produtos ácidos ou à base de amoníaco, saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo. Nunca molhe as portas, pois isso poderá afetar sua integridade e, consequentemente, acarretar perda de garantia.

OBS: RECOMENDA-SE AO PROPRIETÁRIO A INSTALAÇÃO DE FIXADOR DE PORTA, DEVIDO À OCORRÊNCIA DE VENTO NA REGIÃO.

JARDINS DO TURU 3

As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais. Evite a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.

Ao receber seu apartamento, verifique os fechos, fechaduras, puxadores, roldanas e/ou dobradiças das esquadrias, pois a garantia desses itens se refere a vícios aparentes (90 dias). Verifique também as esquadrias de madeira à procura de sinais de infestações de cupins, como pó granulado ou túneis em objetos de madeira e portas. Em caso positivo, entre em contato imediatamente com a construtora para registro e tomada das devidas providências.

Verifique se suas esquadrias de madeira estão sendo atacadas por cupins. Infestação por cupins é considerada um vício oculto, ou seja, o morador possui o prazo de até 90 dias para constatação do vício e reclamação junto à Construtora, acima desse prazo, não se considera vício relacionado a obra.

O combate aos cupins e/ou substituição de suas portas após o prazo do vício oculto é responsabilidade do proprietário, portanto tome alguns cuidados, como:

- Conserte vazamentos e infiltrações o mais rápido possível e evite molhar portas e móveis, já que a umidade favorece o aparecimento dos cupins;
- Não traga na mudança móveis que estejam infestados por cupins, estes podem migrar para as portas e demais apartamentos. No caso de solicitação de manutenção por cupins, os móveis serão também examinados, pois podem ter sido a causa da contaminação da esquadria. Neste caso, não há cobertura de garantia, sendo o morador responsabilizado pela recuperação e troca dos itens danificados no seu e nos outros apartamentos afetados;
- Caso seja preciso substituir a esquadria de madeira, não reaproveite a esquadria para nenhum fim.

Jamais permita que as portas sejam molhadas. Durante lavagem dos banheiros, proteja as portas do contato com água. Tal prática certamente comprometerá a qualidade e a durabilidade das portas, além de favorecer o aparecimento de cupins.

JARDINS DO TURU 3

3.17.2. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 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, entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento da porta;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou pelo uso não estão cobertos pela garantia;
- Aparências de desgastes ou arranhões na esquadria não apontados no termo de entrega, não são considerados vícios aparentes e não possuem garantia.

3.18 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRO (JANELAS E BASCULANTES)

3.18.1. Cuidados de uso

Evite fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes da ação de intempéries. Tais impactos podem causar trincas no vidro, que possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Além disso, tais impactos podem danificar o revestimento das paredes e a estrutura de alumínio.

As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas. Não abrir as janelas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos.

As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais. Evite a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.

Não pendure roupas molhadas nas esquadrias, pois a água pode danificar a pintura da fachada e do apartamento, além de causar infiltrações e comprometer a estética do bloco

Verifique os fechos, fechaduras, puxadores, roldanas e/ou dobradiças das esquadrias, pois a garantia desses itens se refere a vícios aparentes (90 dias).

3.18.2. Manutenção preventiva

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

JARDINS DO TURU 3

nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo. Evite também o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes.

Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente o vidro para evitar acidentes.

3.18.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Se forem instaladas cortinas, persianas, ar condicionado ou qualquer aparelho diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita mudança na esquadria, na sua forma de instalação, no acabamento, entre outras modificações que alterem suas características originais;
- Se os vidros não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou pelo uso não estão cobertos pela garantia;
- Aparências de desgastes ou arranhões na esquadria não apontados no termo de entrega, não são considerados vícios aparentes e não possuem garantia.

3.19 DRENAGEM

3.19.1. Cuidados de uso

O sistema de drenagem de águas pluviais e provido de dispositivos capazes de captar e conduzir as águas corretamente para os locais adequados, sendo estes posicionados e dimensionados de acordo com as normas técnicas vigentes.

É importante frisar que a limpeza periódica deve ser programada pelo proprietário com intuito de evitar o acúmulo de sujeiras e impedir o entupimento do sistema. Não deixe que materiais sejam arrastados para as caixas. O material que vai sendo depositado, principalmente em períodos secos, contribui para a obstrução da rede e causará transtornos em períodos de chuva.

Como o telhado dos blocos é embutido, a captação de águas pluviais da cobertura dos blocos é direcionada por calhas que passam por uma grelha e descem pela prumada de drenagem, ESSAS GRELHAS TERÃO QUE SER VISTORIADAS E LIMPAS PERIODICAMENTE, PARA EVITAR O ENTUPIMENTO OU A DIFICULDADE DA PASSAGEM DA ÁGUA.

JARDINS DO TURU 3

No caso de entupimento na rede de águas pluviais, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente para a desobstrução do sistema, caso seja necessário, recomenda-se acionar uma empresa especializada em desentupimento.

Obs: É recomendado que haja uma inspeção a cada três meses nos sistemas de drenagem do empreendimento e caso seja necessário, que seja realizada a manutenção com intuito de desimpedimento do sistema, para que assim não haja problemas com acúmulo de águas.

3.19.2. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.1 deste manual, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face).
- 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 incorretas de equipamentos ou equipamentos inadequados ao sistema;
- Danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Uso incorreto dos equipamentos;
- Reparos em equipamentos por pessoas não autorizadas pela Assistência Técnica;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio, provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação, não estão cobertos pela garantia.

A pavimentação do condomínio é feita em bloquete intertravado e sua manutenção é simples e de responsabilidade do condomínio. Fazer a regulagem do jato de agua de forma adequada.

JARDINS DO TURU 3

5 RELAÇÃO DE PROJETISTAS

5.1 PROJETISTAS

Descrição do serviço	Nome do profissional	Registro profissional	NºART
Projeto Arquitetônico	NILZIMAR COSTA CHAVES	A 89610-1	MA 9650079
Execução de Estrutura de Concreto/ Instalação Hidráulica/ Sanitária	KLEBER VASCONCELOS SANTOS	1101562943	MA 20190279431
Execução de Instalações Elétricas/ Telefone/Interfone/Antena	JOSÉ AUGUSTO COSTA CARDOSO	1103609157	MA 202300639705
Projeto e Execução de rede de Esgoto	KLEBER VASCONCELOS SANTOS	1101562943	11015629435067410
Projeto e Execução de rede de água	KLEBER VASCONCELOS SANTOS	1101562943	11015629435067210
Projeto Inst. Hidráulicas/ sanitárias/Elétricas telefônica/ estrutural/ fundação/ antena coletiva	JOSÉ RIBAMAR PAVÃO LOPES	1103588354	MA 20200365303
Projeto de Rede de Distribuição de Energia	EDSON MOREIRA BARROS	1118417097	MA 20200338785

5.2 SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Telefones:

- CAEMA 0800 701 0195
- Equatorial 116
- Centro de Valorização da Vida 141
- Delegacia da Mulher 180
- Polícia Militar 190
- SAMU 192
- Corpo de Bombeiros 193
- Defesa Civil 199

6 MANUTENÇÃO

6.1. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A manutenção da edificação é de responsabilidade do usuário/proprietário, devendo o mesmo observar as normas técnicas e o manual de operação, uso e manutenção da edificação. A manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual: deve ser entendida como um serviço técnico e deve sempre ser realizada tão logo inicie o uso da edificação, para prevenir ou corrigir problemas que comprometam o uso adequado da edificação.

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

Cabe ao proprietário atualizar o programa, podendo delegar a gestão da manutenção para empresa ou profissional legalmente habilitado. No entanto, tal prática não o desobriga de exercer a fiscalização do serviço prestado.

JARDINS DO TURU 3

O proprietário ou condomínio deve comprovar, através de registro (documento, foto datada, parecer técnico, nota fiscal, etc.), que está executando a manutenção preventiva do imóvel, sob pena de perder a garantia do mesmo, conforme disposto no item 7.4 da ABNT NBR 5674/2012:

"7.4 Arquivo

Toda a documentação dos serviços de manutenção executados deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal (proprietário ou síndico).

Toda esta documentação, quando solicitada, deve ser prontamente recuperável e estar disponível aos proprietários, condôminos, construtor / incorporador e contratado, quando pertinente.

6.2. PRAZOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A elaboração do modelo de programa de manutenção preventiva abaixo teve como base o anexo A da norma ABNT NBR 5674.

PERIDIOCIDADE	SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Diariamente	Jardins	Diariamente (verão); Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas	Manutenção Local
Semanalmente	Ar condicionado	Ligar o sistema	Proprietário
	Iluminação de emergência	Verificar o led de funcionamento e carga	Manutenção Local
A cada 1 mês	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	Manutenção Local
	Instalações hidráulicas – água potável	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	Manutenção Local

	Instalações hidráulicas – Sistema de combate a incêndio	Verificar a estanqueidade do sistema	Manutenção Local
		Acionar a bomba de incêndio (para tanto, pode-se acionar o dreno da tubulação) ou por meio da botoeira ao lado do hidrante. Devem ser observadas as orientações da companhia de seguros do edifício ou do projeto de instalações específico	Manutenção Local
	Circuito Fechado de televisão - CFTV	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Telefonia e Sistema de interfones	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Churrasqueira e itens das áreas de lazer	Fazer limpeza geral	Manutenção Local
	Revestimentos e pedras naturais	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	Manutenção Local
	Área de recreação infantil	Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Jardins	Executar a manutenção do jardim	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado
	Ar condicionado	Limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Empresa capacitada / Assistência técnica do aparelho
		Verificar todos os componentes do sistema e, caso seja detectada qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	
A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas	Instalações hidráulicas – água não potável	Verificar e limpar os ralos e grelhas das varandas	Proprietário

JAP

A cada 3 meses	Infraestrutura para prárica recreativa piso cimentado	Executar a manutenção do jardim próximo à quadra, para evitar problemas de drenagem. Não permitir que as raízes das plantas se infiltrem sob o piso da quadra	Equipe de manutenção local
	Drenagem	Inspecionar/Limpeza/ Desobstrução	Profissional capacitado / Proprietário
	Instalações hidráulicas – água não potável	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução) Limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável	Equipe de manutenção local
	Portas corta-fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	Equipe de manutenção local
		Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Empresa capacitada / Proprietário
A cada 6 meses	Instalações elétricas	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Empresa capacitada / Proprietário
	Instalações hidráulicas – água potável	Verificar a estanqueidade dos registros	Empresa especializada
		Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Profissional capacitado / Proprietário
		Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	
		Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Equipe de manutenção local
		Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) de modo a evitar emperramentos e os mantendo em condições de manobra	Equipe de manutenção local
		Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local

JAP

		Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável	Empresa especializada
		Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem da pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e, caso haja necessidade, proceder ajustes e reparos necessários	Empresa especializada
		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 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 Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientações do fabricante	Empresa especializada
	Instalações hidráulicas – água não potável	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete), evitando emperramento, e mantê-los em condições de manobra	Equipe de manutenção local
		Efetuar manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem	Empresa especializada

JARE

		A cada 6 meses, nas épocas de estiagem, e semanalmente, nas épocas de chuvas intensas Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais/drenagem) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos/solo no fundo do reservatório, de modo a evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba através da corda de sustentação	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Limpar e verificar os mecanismos de descarga	Profissional capacitado / Proprietário
	Circuito Fechado de televisão - CFTV	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada
	Telefonia e Sistema de interfones	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada
	Elevadores, esteiras, escadas rolantes e Elevatórias de acessibilidade	Efetuar teste do sistema automático de funcionamento dos elevadores com energia elétrica proveniente de geradores para emergência	Empresa especializada
	Portas corta-fogo	Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Churrasqueira e itens das áreas de lazer	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Esquadrias de ferro e aço	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Piso em blocos de concreto intertravados	Realizar lavagem geral do piso anualmente ou quando necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

JAP

	Cobertura	Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada a inspeção das calhas semanalmente	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Instalações hidráulicas - sistema de combate a incêndio	Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	Empresa especializada
		Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e da cobertura (barrilete) evitando emperramentos e os mantendo em condições de manobra	Equipe de manutenção local
		Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Instalações hidráulicas – água potável	Verificar a estanqueidade das torneiras	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário	Empresa Capacitada
		Verificar e, se necessário, substituir os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	Profissional capacitado
	Instalações elétricas	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Profissional especializado
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Profissional especializado
		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Profissional especializado
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Empresa especializada

JAP

		Para estruturas expostas à corrosão atmosférica ou que estejam em regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva, inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	
	Instalações hidráulicas – água não potável	Verificar as tubulações de águas pluviais para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
		Verificar a estanqueidade da válvula de descarga	Profissional capacitado / Proprietário
	Impermeabilização / Rejuntamentos e vedações / Revestimento cerâmico	Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização expostas	
		Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias e de outros elementos	
	Esquadrias de madeira	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se tratamento com verniz e, a cada três anos, a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade onde for necessário	
		Efetuar limpeza geral das esquadrias, reapertar parafusos aparentes e regular lubrificação	
		Verificar a vedação e fixação dos vidros	
	Esquadrias de alumínio	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação dos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	

JAP

	Revestimento cerâmico interno (azulejo e cerâmica)	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
		Verificar sua integridade e, se necessário, reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias e outros elementos	
	Revestimento cerâmico externo	Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos etc	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	
	Revestimento em ladrilho hidráulico	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
	Revestimento de paredes e teto em gesso ou forro de gesso	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.	
	Revestimento de pedras naturais	Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, 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	
	Rejuntes	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, onde houver	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

JAP

	Vedações flexivéis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro, bordas de banheiras	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Tacos, assoalhos e pisos laminados	Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Deck de madeira	A camada protetora da madeira (verniz, selante etc.) deverá ser revisada e, se necessária, removida e refeita para retornar o desempenho inicialmente planejado para o sistema	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Verificar a integridade e reconstituir onde necessário	
	Piso cimentado/piso acabado em concreto/contrapiso	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Vidros	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
		Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Infraestrutura para prática recreativa Piso cimentado	Pintar os equipamentos esportivos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, de modo a evitar oxidações	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Área de recreação infantil	Os brinquedos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem. Havendo oxidação, deverão ser tratados	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características originais	
	Cobertura	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada

JAP

	Pintura	Revisar a pintura e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Esquadrias de alumínio	Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Pintura	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Dedetização	Aplicação de produtos químicos	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Ar condicionado	Efetuar limpeza geral interna do equipamento	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 2 anos	Revestimento de paredes e teto em gesso ou forro de gesso	Repintar a pintura das áreas secas, evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Pintura	Repintar paredes e tetos.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Esquadria de madeira	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Vedações flexivéis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

JAP

	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Infraestrutura para prática recreativa Piso cimentado	Esticar as telas onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros).	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos	Esquadrias de madeira	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Para estruturas destinadas a grandes concentrações públicas (hospitais, escolas, teatros, cinemas, estádios de esporte, pavilhões, centros comerciais, depósitos de produtos inflamáveis e indústrias com áreas sob risco de explosão) - Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimento cerâmico interno	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimento cerâmico externo	Em fachada é recomendada a lavagem e verificação dos elementos, por exemplo, rejuntes e mastique e, se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada/ empresa especializada

JAP

	Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Na fachada, efetuar a lavagem e verificação dos elementos constituintes, rejuntes, mastique etc., e, se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
		As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Infraestrutura para prática recreativa piso cimentado	A cada 3 anos ou quando necessário em função do uso; Pisos de concreto polido pintado, repintar a superfície, em função do uso da quadra	Empresa capacitada/ empresa especializada
5 anos	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA	Para estruturas residenciais, comerciais, administrativas, agrícolas, industriais, exceto áreas classificadas com risco de incêndio e explosão - Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada

6.3. REGISTROS

Sempre que houver manutenção no imóvel, deve-se registrar as informações no Manual do Proprietário. São considerados registros: notas fiscais, contratos, laudos, certificados, termos de garantia e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para executá-lo.

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções durante o período de vida útil dos sistemas construtivos da edificação, para eventual comprovação em demandas.

Cada registro deverá conter:

- Identificação;
- Funções dos responsáveis pela coleta dos dados que compõem o registro;
- Estabelecimento da forma e do período de arquivamento do registro.

7 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1. SEGURANÇA

7.1.1. Plano de emergência

O condomínio deve ter um plano de emergência para abandono dos blocos em caso de incêndio. O síndico deve conversar com os moradores e elaborar o plano de emergência, reunindo todos os que estiverem interessados. O condomínio também deve, por força de lei, constituir e treinar uma brigada de incêndio, formada por moradores e funcionários. Trata-se de medida para evitar tragédias em caso de incêndio, explosão, vazamento de gás e outros sinistros graves. O síndico deve pedir orientação ao Corpo de Bombeiros para elaborar o plano e estabelecer as tarefas de cada um numa situação de incêndio.

7.1.2. Incêndio

No caso de princípio de incêndio, ligar para o Corpo de Bombeiros 193 e fornecer informações precisas: endereço correto do local onde está ocorrendo o incêndio, telefone do qual está falando, seu nome completo e o relato do que está acontecendo e de como iniciou-se o fogo. Em seguida, avise a brigada de incêndio do seu condomínio. Os membros da brigada devem entrar em ação imediatamente. Também feche o registro do botijão de gás e desligue as chaves ou disjuntores gerais de energia elétrica. Em situações extremas, mantenha a calma e siga as orientações da brigada de incêndio.

7.1.3. Vazamento de gás

Caso seja verificado vazamento de gás em algum aparelho, como fogão ou forno, fechar imediatamente os registros de segurança de gás. Mantenha os ambientes ventilados, abra as janelas e portas e não utilize nenhum equipamento elétrico nem acione qualquer interruptor. Acione o fornecedor / assistência técnica dos equipamentos para as providências de solução do problema.

7.1.4. Vazamentos em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é fechar os registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal

JARDINS DO TURU 3

abastecedor da sua unidade. Quando necessário, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente uma empresa especializada.

7.1.5. Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

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

7.1.6. Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores desligam-se automaticamente e, consequentemente, 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. No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

No caso de ausência prolongada, por exemplo, em viagens, desligar a rede elétrica da unidade.

7.2. OPERAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E SUAS LIGAÇÕES

7.2.1. Pedido de ligações

O edifício já é entregue com as ligações definitivas de água, telefone e energia elétrica. Os responsáveis devem providenciar nas concessionárias os pedidos de ligações locais individuais, pois elas podem demorar para ser executadas.

OBS: O síndico deve solicitar a ligação de energia das áreas do condomínio, inclusive das bombas do sistema de combate à incêndio.

JARDIM DO TURU 3

7.2.2. Modificações e reformas

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

- O edifício foi construído em alvenaria estrutural, o que significa que as paredes não poderão ser demolidas e nem ser executado abertura de vãos nas mesmas, sob o risco de graves danos à estrutura do edifício como um todo. A construtora e/ou incorporadora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas). Esses procedimentos acarretam perda de garantia;
- Alterações das características originais podem afetar os seus desempenhos estrutural, térmico e acústico dos sistemas do edifício. Portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/empresas especializadas para tal fim. As alterações de elementos que interfiram nas fachadas só podem ser feitas após aprovação em assembleia de condomínio, conforme definido na convenção de condomínio;
- Consulte sempre um profissional habilitado tecnicamente para elaborar os projetos;
- As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações;
- As reformas deverão atender na íntegra as definições descritas no regimento interno do condomínio e legislações que tratam do assunto;
- Após as reformas, este manual deverá ser adequado conforme determina a ABNT NBR 14037.

7.2.3. Decoração e ambientação

No momento da decoração, confirmar as dimensões dos ambientes e espaços in loco, 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 ser aprovada em convenção de condomínio e respeitar as condições estabelecidas.

OBS.: CASO SEJA APROVADA PELO CONDOMÍNIO A COLOCAÇÃO DE VIDRO NA VARANDA, O INDICADO, CONFORME NORMAS TÉCNICAS, SER VIDRO LAMINADO.

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

JARDINS DO TURU 3

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, papeleiras, 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 projeto hidráulico nos anexos deste manual;
- Evitar perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- 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.

7.2.4. Aquisição e instalação de equipamentos

É importante que todo equipamento a ser utilizado na edificação seja manuseado conforme os manuais específicos dos fornecedores dos equipamentos e sistemas, para que as operações e manutenções sejam respaldadas tecnicamente. Ao adquirir qualquer equipamento, verifique a compatibilidade da sua tensão e potência, que deverá ser, no máximo, igual à tensão e potência em projeto para cada circuito.

No caso de instalação de ar condicionados, fazer a consulta com o fornecedor em relação ao dimensionamento para a área útil, evitando que haja transtornos, como por exemplo, condensação na laje, que pode ocorrer infiltração também em outras unidades e a responsabilidade não é da construtora.

Qualquer dano acarretado ao edifício e seus sistemas pelo mau uso de equipamentos e pela manutenção incorreta caracterizará uso inadequado do imóvel e, consequentemente, perda do direito de garantia.

7.2.5. Vagas de estacionamento

O Condomínio possui 304 (trezentos e quatro) vagas de estacionamento, sendo uma vaga por apartamento, exceto os apartamentos de 72,33 m² que tem 2 vagas. Essas vagas são de uso exclusivo dos condôminos, sendo vinculadas às unidades e não sendo admitidos que visitantes

estacionem carros ou motos nas vagas internas do condomínio. Se você receber visitas e/ou prestadores de serviços, estes deverão estacionar do lado de fora do condomínio, nas vagas reservadas para visitantes

7.2.6. Limpeza da obra

A obra foi entregue em perfeito estado de limpeza e conservação, apresentando perfeito funcionamento em todas as suas instalações, equipamentos e aparelhos.

Na execução dos serviços de limpeza foram tomadas precauções no sentido de se evitar danos aos serviços, foi removido todo o entulho do terreno, sendo cuidadosamente limpo e varrido. A limpeza de todas as superfícies revestidas com cerâmica foi feita com água, sabão ou com emprego de outros materiais adequados ao caso. A limpeza das manchas e respingos de tintas nos vidros foi executada com removedor adequado, sem causar danos à esquadria.

Em caso de reforma das unidades, cabe ao proprietário do imóvel a limpeza das áreas comuns afetadas, lembrando que, antes de executar qualquer reforma, comunicar ao condomínio a intervenção e obter autorização.

7.3. ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL

Este Manual de Uso, Operação e Manutenção foi elaborado para ajudá-lo na correta utilização e manutenção do seu imóvel, além de assegurar a qualidade do mesmo. Nele estão contidas informações como características construtivas, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação.

A leitura atenta e integral deste manual é imprescindível, tanto pelo Proprietário como por todos os usuários do imóvel, a fim de que sejam seguidas todas as recomendações fundamentais para a conservação do mesmo. Seguir as instruções deste manual resultará num menor custo de manutenção e na valorização do seu imóvel.

7.4. ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

É obrigatória a revisão do conteúdo deste Manual por parte do usuário quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado no manual original.

JARDINS DO TURU 3

A atualização deste Manual deve, necessariamente, incluir toda a revisão e correção de todas as descrições técnicas e projetos da edificação, além da revisão do Manual propriamente dito.

Esta atualização pode ser feita na forma de encartes (anexos) que documentem a revisão de partes isoladas, identificando-se no corpo do Manual os itens revisados, ou na forma de uma nova estrutura do Manual, dependendo da intensidade das modificações realizadas na edificação.

É importante ressaltar que a atualização deste Manual é um serviço técnico, sendo recomendável ser incluído no contrato firmado com a empresa ou profissional responsável técnico pela execução das modificações na edificação.

Recomendamos aos proprietários que as versões desatualizadas deste Manual sejam claramente identificadas como fora de utilização, devendo, porém, ser guardadas como fonte de informações sobre a memória técnica da edificação.

Este manual só tem validade se o imóvel permanecer nas condições originais, cabendo ao proprietário elaborar um novo manual em caso de alterações na originalidade.

JARDINS DO TUCUNARÉ

8 ANEXOS

JARDINS DO TURU 3