



MANUAL DE USO E MANUTENÇÃO DO PROPRIETÁRIO


ANNASIL
EMPREENDIMENTOS


Flor do Caribe
RESIDENCIAL

APRESENTAÇÃO

Prezado **EDMILSON GUIMARAES DOS SANTOS**.

É com muito orgulho e satisfação que a equipe **ANNASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** queremos lhe agradecer por nos deixar fazer parte da realização do sonho da casa própria com o nosso empreendimento, o **FLOR DO CARIBE RESIDENCIAL**.

Este documento foi desenvolvido para familiarizá-lo com seu imóvel, dando-lhe informações sobre o uso, conservação e manutenção preventiva do mesmo. Sua casa é a **35**.

Nos colocamos à sua disposição sempre que julgar necessário e estiver ao nosso alcance. Esperamos que nossos esforços tenham resultado em um produto de qualidade superior às suas expectativas.

Sentimo-nos honrados em tê-lo como nosso cliente. Desejamos felicidades neste novo imóvel!

Cordialmente,

André Rogério Alves de Souza
ANNASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Relacionamento com clientes.
Telefones (66) 99604-2641 / contato@annasil.com.br

SUMÁRIO

1.	3	CONCEITOS E DEFINIÇÕES
2.	5	DIREITOS E DEVERES
3.	6	PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA
4.	13	TERMO DE GARANTIA
5.	26	DESCRIÇÃO, CUIDADO COM O USO E OBSERVAÇÕES OBRE OS SISTEMAS DO IMÓVEL
5.1	26	Esquadrias de alumínio
5.2	28	Esquadrias de madeira
5.3	28	Impermeabilização
5.4	29	Estrutura e vedações
5.5	29	Instalações hidrossanitárias
5.6	32	Instalações elétrica e de cabamentos
5.7	35	Revestimentos de paredes e tetos em gesso
5.8	36	Revestimento cerâmico
5.9	37	Rejuntas
5.10	37	Pinturas, texturas e vernizes
5.11	38	Esquadrias metálicas
5.12	38	Academia e playground
5.13	38	Garagens
5.14	38	Sistema de prevenção e combate ao incêndio

6.	39	OPERAÇÃO DO IMÓVEL
7.	40	MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL
8.	41	PLANTAS E VISTAS
9.	42	SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA
10.	42	INSTAURAÇÃO DO CONDOMÍNIO
11.	42	AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO (PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO CLIENTE)

1. CONCEITOS E DEFINIÇÕES

a. Termo de Garantia

O termo de garantia, que consta no Item 4 deste manual, foi elaborado considerando todos os materiais e sistema construtivos que foram empregados. Nele constam os prazos de garantia a partir do “Habite-se ou termo de Recebimento do imóvel”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Os prazos constantes do Termo de garantia correspondem aos prazos totais de garantia, estes foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados.

b. Termo de vistoria do imóvel

Na ocasião da entrega das chaves, será efetuada a vistoria da unidade, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas e se há vícios aparentes de construção. Caso se verifique defeitos durante a vistoria, será remarcada uma nova vistoria após o reparo dos mesmos.

c. Manual do proprietário

O manual do proprietário contém as indicações dos principais fornecedores, desenhos e orientações com o objetivo especificar, de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, a correta utilização e manutenção do seu imóvel, a fim de evitar danos decorrentes do mau uso e esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventivas adequadas.

Constitui condição da garantia do imóvel, conforme os prazos estabelecidos pela NBR 17170, a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do condomínio nos termos NBR 5674 e desse Manual de uso e ocupação do imóvel. O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e corresponde pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

d. Vida útil

Período que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.

e. Vícios aparentes

São aquelas imperfeições de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento de imóvel.

f. Vícios ocultos

São aquelas imperfeições não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

g. Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e do solo

São itens relacionados a solidez da edificação que possam comprometer a sua segurança. Nele são incluídos peças e componentes da estrutura tais como lajes, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

h. Auto de conclusão (Habite-se)

Documento público, expedido pela Prefeitura do município de Sinop-MT confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

i. Manutenção

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

j. Manutenção preventiva

Nos termos de NBR 5674, a manutenção preventiva compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços de reparo constantes e simples executados por profissionais habilitados.

k. Manutenção planejada

Segunda a NBR 5674, a manutenção planejada é organizada antecipadamente, tendo por referências solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

l. Manutenção não planejada

De acordo com a NBR 5674, a manutenção não planejada caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, que são atividades que exigem a intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízo pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

m. Lei 8078

É a lei que institui o código de Proteção e Defesa do Consumidor, onde é melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.

n. **Lei 10406**

É Código Civil Brasileiro, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, disposto, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

o. **Lei 4591**

É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

p. **NBR 5674**

É a Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

q. **NBR 17170**

É a Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta e define os prazos de garantia dos componentes que compõem a edificação.

2. DIREITOS E DEVERES

a. **Síndico**

O síndico é o responsável pela gestão do edifício. Geralmente esse designado é eleito pela assembleia geral dos condôminos, sendo o responsável direto do condomínio, com funções de manter o equilíbrio financeiro, ordem, disciplina, segurança e limpeza do edifício.

De acordo com o art. 1.348 da Lei Nº 10.406, de Janeiro de 2002, compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação.

Tendo em vista essas atribuições, na tabela 01 está descrito o programa de manutenções preventivas e corretivas das áreas comuns, sendo este de responsabilidade administrativa do Síndico do condomínio.

b. **Condômino ou proprietário**

No art. 1.335 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, são apresentados os direitos do condômino, sendo eles: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Com relações aos deveres, o art. 1.336, da mesma lei, os descrevem como sendo: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

3. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

As manutenções preventivas são intervenções efetuadas em intervalos predeterminados, ou de acordo com critérios prescritos, destinada a reduzir a probabilidade de falha ou a degradação do funcionamento de um item. Na tabela 01, será apresentado o programa de manutenção preventiva do condomínio **FLOR DO CARIBE RESIDENCIAL**, definida a partir da NBR 5674.

Tabela 1 - Programa de manutenção preventiva do Flor do Caribe Residencial

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
Diariamente	Piso cimentado / Acabamento em concreto		Varra o piso com vassoura de piaçava	Equipe de manutenção local
A cada semana	Sistemas hidrossanitários	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias	Equipe de manutenção local
		Sistema de irrigação	Verificar o funcionamento dos dispositivos	Equipe de manutenção local
	Jardim		Manutenção geral	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada

**A cada
mês**

	Sistema de automação	Automação de portões	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do Fornecedor, lubrificar os componentes dos portões e, caso necessário, realizar a regulagem eletromecânica dos componentes.	Empresa especializada
	Revestimentos de parede e piso e teto	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificar e se necessário, encerar as peças polidas	Equipe de manutenção local
	Iluminação automática		Revisar e testar o funcionamento dos relés fotoelétricos e das arandelas e dos postes de iluminação e, caso necessário, realizar a manutenção ou substituição.	Empresa especializada
	Instalação e equipamentos de Prevenção e Combate a incêndio		Verificar o funcionamento dos sistemas de alarme, o estado das placas de sinalização e data de validade dos extintores de incêndio e, caso necessário, realizar a manutenção ou substituição.	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrossanitários	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Limpar o sistema das águas pluviais, bocas de lobos e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade da época de chuvas intensas.	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
A cada três meses	Dobradiças		Reapertar parafusos e lubrificar	Equipe de manutenção local

	Sistemas hidrossanitários	Boca de loco e tubulação de drenagem da rua central	Verificar e, caso necessário, limpar o sistema de drenagem de águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade, especialmente em época de chuvas intensas, ou seja, durante a seca não necessário realizar limpeza, mas durante o período das chuvas é necessária a cada três meses.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
		Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar limpeza geral	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Academia	Equipamentos	Verificar a integridade e, caso necessário, realizar reparos para dos equipamentos danificados pelo uso.	Empresa capacitada
			Lubrificar os componentes e reapertar os parafusos	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrossanitários	Tanque, pias e lavatórios	Limpar os sifões das pias e corrigir eventuais vazamentos com a substituição deles	Equipe de manutenção local
			Limpar as válvulas	Equipe de manutenção local
		Reservatórios	Efetuar a limpeza	Equipe de manutenção local
		Vaso sanitário	Verificar a regulagem dos mecanismos de descarga e, caso necessário, regular	Equipe de manutenção local

			Verificar se a vazamento das bolsas de ligação, e caso necessário, corrigir	Equipe de manutenção local
		Torneiras e chuveiro	Limpar os aeradores (bicos removíveis) e crivo do chuveiro	Equipe de manutenção local
		Torneiras, chuveiros e engates flexíveis	Verificar e, caso necessário, reconstituir a vedação com fita veda rosca, nas conexões como torneiras e engates flexíveis.	Equipe de manutenção local
		Caixas de gorduras e caixas de inspeção	Limpar	Empresa capacitada
		Calhas, ralos e coletores de águas pluviais	Limpar	Empresa capacitada
		Fechaduras	Reapertas os parafusos e lubrificar	Equipe de manutenção local
		Rejuntas em geral	Inspeção visual e, caso necessário, reconstituição dos rejuntamentos de pisos, revestimentos, ralos e peças sanitárias.	Equipe de manutenção local
A cada ano	Impermeabilização	Áreas molhadas internas e externas, piscinas, reservatórios, coberturas, jardins, espelhos d'água	Verificar sua integridade e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Equipe de manutenção local
	Sistema de prevenção e combate ao incêndio	Extintores	Verificar a validade dos equipamentos e, caso necessário, realizar a troca.	Empresa capacitada

		Alvara de incêndio	Verificar a validade do alvará de incêndio e, caso necessário, realizar o processo de renovação.	Empresa especializada
Revestimentos de parede, piso e teto	Paredes externas / fachadas e muros		Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Piso acabado, revestimento de paredes e tetos		Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
Instalações elétricas	Quadro de distribuição de circuitos		Reapertar todas as conexões	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada
	Contatos elétricos		Inspeção visual e, caso necessário, substituição dos contatos elétricos	Empresa capacitada
Esquadrias em geral			Efetuar limpeza geral das esquadrias incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e na vedação de silicone e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
Vidros e seus sistemas de fixação			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

Sistemas hidrossanitários	Tubulações	Verificar as tubulações de água potável e servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos, e fixação e reconstituir a sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Metais, acessórios e registros	Substituir os elementos de vedação (vedantes courinhos) dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local
	Vedações com veda rosca, em torneiras e engates flexíveis	Verificar vazamentos e reconstituir a sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local
Sistema de cobertura		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
		Revisar a integridade física das telhas e, caso necessário, substituir.	Empresa especializada
Alvenaria		Verificar a existência da proliferação de fungos, e caso necessário, remove-los	Equipe de manutenção local
		Verificar a ocorrência de fissura e, caso necessário, fecha-las e impermeabiliza-las	Empresa especializada

A cada dois anos	Esquadrias e elementos de madeira		Verificar e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Instalações elétricas	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar as conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes, e reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada
A cada três anos	Fachada		Efetuar lavagem Verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção Atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada
	Pintura		Pintura geral da edificação, tratando fissuras com impermeabilizantes e materiais específicos	Empresa capacitada/Empresa especializada
	Sistemas hidrossanitários	Registros	Verificar e, caso necessário substituir, gaxeta, anéis, o'ring' e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera.	Empresa capacitada

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

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), sendo armazenadas pelo período de 5 anos após a entrega.

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.

Na tabela 2 é apresentado um modelo para o registro do programa de manutenção preventiva, entretanto o proprietário ou responsável legal pode adotar o modelo que for mais cômodo, sempre mantendo no mínimo as informações do modelo abaixo.

Tabela 2 - Modelo de registro do programa de manutenções

Condomínio:		Folha: __/__
Endereço:		Nº
Responsável legal:		Gestão ano _____
Sistema	Elemento/componente	Atividade
		Responsável
		Carimbo/data/assinatura
		Carimbo/data/assinatura
		Carimbo/data/assinatura
		Carimbo/data/assinatura
		Carimbo/data/assinatura
		Carimbo/data/assinatura
		Carimbo/data/assinatura
		Carimbo/data/assinatura

4. TERMO DE GARANTIA

Os prazos de Garantia dos sistemas, elementos, componentes e instalações estão de acordo com a ABNT NBR 17170:2022 – Edificações — Garantias — Prazos recomendados e diretrizes.

Nota:

Quaisquer solicitações de acionamento de garantia devem ser feitas através do e-mail assistenciaannasil@gmail.com, enviando a identificação do empreendimento e do morador, fotos e a descrição do problema. Não serão consideradas solicitações feitas por outros meios de contato.

a. Disposições gerais

- Os prazos constantes no termo de garantia foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. O prazo tem validade a partir do termo de recebimento;
- A construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas;
- A construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de assistência técnica e reparo, sem ônus, aos vícios ocultos dos serviços, conforme constante no termo de Garantia;
- A construtora se obriga a prestar orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia, através do Departamento de Assistência Técnica que deve ser contatado através do e-mail assistenciaannasil@gmail.com;
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes no item 3 desse manual e com a NBR 5674 – Manutenção de Edificação, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileira e no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;
- O síndico é responsável pela administração e execução do programa de Manutenção Preventiva de acordo com o item 3 desse manual e com a NBR 5674 – Manutenção de Edificação;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, e entregar os documentos e manuais correspondentes;
- No caso de alteração do síndico, ou responsável pelo gerenciamento do condomínio, este se obriga a transmitir as orientações sobre

o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto, e entregar os documentos e manuais correspondentes;

- No caso de ser constatado que o problema foi gerado pelo mau desempenho de um material, a construtora disponibilizar a nota fiscal de compra dos produtos e ficara a cargo do condômino acionar a assistência técnica com o fabricante;

- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esse serviço não está enquadrado nas condições da garantia, será cobrada taxa de visita e não caberá à construtora a execução dos serviços;

- Quando solicitada a garantia, a data para verificação se os sistemas ainda possuem garantias é a data de envio do e-mail em que é aberta a solicitação.

b. Perda de garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe no Manual de uso, ocupação e manutenção da edificação e a NBR 5647 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;

- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;

- Se for executada reforma ou descaracterização dos sistemas na unidade autônoma ou na área comum, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;

- Se forem alteradas qualquer um dos elementos que compõem a edificação, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;

- Se houver danos por mau uso, ou não forem respeitados os cuidados com o uso nos itens 5 desse manual;

- Se não forem respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas (de acordo com a NBR 6120 em unidade residencial a sobrecarga máxima para uma laje utilizada como forro, com acesso apenas para manutenção e sem estoque de materiais é de 0,1 kn/m² (10 kgf/m²) e para o radier a devem ser respeitados os carregamentos referentes às pessoas, móveis e utensílios de 15 kn/m² (150 kgf/m²));

- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela Construtora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica;

- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;

- Se não for executado ou registrado o Programa de Manutenção Preventiva descrito no item 3 desse manual;

- O descumprimento dos procedimentos e prazos para solicitação de atendimento em relação às garantias;

- A ocorrência de alterações nas condições do entorno que causem impactos na edificação ou no sistema construtivo.

c. Prazos de garantia

Na Tabela 3 são apresentados os prazos de garantias conforme a legislação vigente exibidos na ABNT NBR 17170:2022, com validade a partir do “Habite-se ou termo de recebimento do imóvel”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Tabela 3 - Prazos de garantia conforme a legislação vigente

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
Contenções	<p>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</p> <p>São elementos construídos para evitar a possível ruptura do maciço de solo ou rocha em torno da edificação, suportando as pressões laterais</p>	<p>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</p>
Fundações	<p>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</p>	
Estrutura	<p>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</p>	
Estrutura de pisos e de sistemas de cobertura	<p>Inclui estruturas de pisos em mezaninos, estruturas auxiliares e estruturas de coberturas de quaisquer naturezas</p>	

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. Como exemplo de fissuras que não afetam a segurança ou durabilidade, a literatura técnica aponta a existência das chamadas “fissuras capilares” ou microfissuras. Esta natureza de fissuras, em qualquer sistema, componente ou elemento construtivo não é abrangida pelas garantias.

NOTA: Os sistemas estruturais, seus elementos e componentes podem sofrer deformações e fissuração de diferentes naturezas ao longo da vida útil.

Na Tabela 4 são apresentados os prazos de garantias fixados pela ABNT NBR 17170:2022, com validade a partir do “Habite-se ou termo de recebimento do imóvel”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Tabela 4 - Prazos de garantia dos demais sistemas

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
Revestimentos e vedações			
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 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
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
<p>^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”.</p> <p>^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.</p>			

Pisos de ambientes externos	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
	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 automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
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
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
<p>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.</p>			
	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 decorativa tinta látex standard	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas.	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)	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
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
<p>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.</p>			
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
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido

			pele fabricante
	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
	Camada de acabamento decorativa tinta látex	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento).	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
	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	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe; deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Perda de vedação	1 anos

portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Desencaixe; deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe; deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Sistema completo	Amassada, riscada ou manchada.	No ato da entrega
	Vedação entre componente da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Vedação entre componente da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Perda de vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Desencaixe, deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante

	Deformação, oxidação, Ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe, deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	Prazo estabelecido pelo fabricante
Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades	Prazo estabelecido pelo fabricante
Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
Perfil de palheta de persianas e venezianas	Desencaixe ou deslocamento da palheta	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Ruptura, deformação, flexão ou amarelamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
Reforço metálico de Perfis Principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação ou flexão	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Ruptura, flexão	Prazo estabelecido pelo fabricante
Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	Prazo estabelecido pelo fabricante

	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Interface vedação vertical e esquadria	Perda de aderência e vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
NOTA 3: As portas internas de madeira não possuem resistência a água, por conta disso, se forem expostas a contato direto com a água elas sofrerão deformações que não possuem garantias.			
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
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
Muros externos	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Ruptura/tombamento	5 anos
		Fissuração	3 anos
		Deterioração por umidade	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
COBERTURAS			
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
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante

Telhamento	Telhamento de qualquer tipo e suas fixações Rufos e calhas	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
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante

NOTA 3: A perda de estanqueidade da cobertura só é passível de garantia se não forem encontrados indícios de que a cobertura foi danificada por prestadores de serviços quando utilizada para instalação de internet, antenas de tv, ar condicionados e outros.

SISTEMAS COMPLEMENTARES

Sistemas hidrossanitários 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	Prazo estabelecido pelo fabricante
			Falhas de instalação	3 anos
		Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Falhas de instalação		1 ano	
	Louças sanitárias (cerâmicas) – lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante	

	concreto ou de outros materiais	Falhas de instalação	3 anos
	Bancadas de pias e cubas	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		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	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Sistema de drenagem da rua central	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 anos
Sistemas de prevenção e combate a incêndio	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	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	2 anos
Sistemas elétricos	Luminárias de ambientes internos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante

		Falhas de instalação	1 ano
	Sistemas para canalização e acomodação dos condutores e componentes (eletrodutos, eletrocalhas, caixas de passagem)	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
Portões de acesso à edificação	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
NOTA 4: É comum que sistema de automação dos portões seja desconfigurado por quedas de energia ou outros tipos de ocorrências adversas, esse tipo de situação não é passível de garantia.			
Sistemas de recreação coletiva	Equipamentos de academia	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Bancos de madeira	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Gramma e vegetação	Morte das vegetações	1 ano

No caso de unidades entregues durante o período da garantia:

- Para os itens onde o prazo de garantia já expirou, aplica-se o Código de defesa do Consumidor (90 dias, para vícios aparentes e 180 dias para vícios ocultos).
- Para os itens onde o prazo de garantia ainda não expirou, prevalece o prazo final de garantia de vigência.

Quaisquer falhas descritas na Tabela 5 ou perceptíveis visualmente, devem ser explicitadas no momento da vistoria de entrega. Não serão consideradas solicitações que envolvam esses tipos de falhas feitas em momentos posteriores a vistoria de entrega, por não poder se garantir o estado que foi entregue ao proprietário.

Tabela 5 - Falhas aparentes e ocorrências em acabamentos em sistemas componentes e equipamentos cuja identificação deve ser feita no ato da entrega

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
---------	-----------	-----------------

Vedações verticais externas e internas	Portas de acesso e internas de áreas comuns e privativas	Ocorrências em acabamentos: manchas, lascamento de pintura ou acabamento superficial
	Revestimentos decorativos de qualquer natureza	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento
	Pinturas	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos
	Esquadrias de alumínio, madeira, aço e PVC	Falha pela dificuldade de abertura ou fechamento. Ocorrências em acabamentos: riscos, manchas, amassamento, lascamento
	Vidros	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, trincas, quebras, riscos ou manchas
Pisos	Contrapiso	Ocorrências em acabamentos: depressões e irregularidades, quebra
	Revestimentos/acabamento de qualquer natureza, inclusive o rejuntamento	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento, falhas de polimento
Forros	Superfície	Ocorrências em acabamentos: Lascamentos, quebras, manchas, irregularidades
Sistemas hidráulicos	Louças sanitárias, banheiras, bancadas e cubas	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, quebra, manchas, fixação, riscos ou amassados
	Metais sanitários	Ocorrências em acabamentos: manchamento Falhas de fixação; falha de abertura e fechamento
Sistemas elétricos	Espelhos de tomadas, interruptores e outros dispositivos	Falha de fixação e de instalação, componentes danificados
Prevenção e combate a incêndio	Sinalização	Ocorrências em acabamentos: trincas, quebras, amassados ou manchas
Acessibilidade	Sinalização	Ocorrências em acabamentos: trincas, quebras, amassados ou manchas

5. DESCRIÇÃO, CUIDADO COM O USO E OBSERVAÇÕES SOBRE OS SISTEMAS DO IMÓVEL

5.1 Esquadrias de alumínio

O imóvel é composto por 5 janelas (sala, cozinha, quartos e banheiro) e as duas portas de entrada em esquadrias de alumínio. Elas oferecem a possibilidade de regulação da abertura das folhas propiciando maior conforto na aeração do ambiente.

No caso de janelas, é possível a instalação de telhas/grades de proteção para aumentar a segurança do imóvel. Mas deve ser lembrado de executar uma boa vedação nos parafusos de vedação para evitar infiltrações.

Além disso, é necessário outro cuidado durante o uso desse sistema, eles são:

- As janelas e portas devem correr suavemente, sendo assim, não devem ser forçadas.
- Os trilhos não devem ser forçados. Se necessário aplicar suave pressão ao manuseá-los.
- Impactos violentos durante o manuseio das esquadrias podem quebrar o vidro temperado.
- Devem ser evitados esforços mecânicos excessivos.
- Contato do vidro com materiais rígidos, como metais, mármore e granito podem ocasionar a quebra do vidro temperado.
- Antes de executar qualquer tipo de pintura, as esquadrias devem ser protegidas com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fita “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado.
- Na limpeza das fachadas, em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida ou com mau contato.
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crosta de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do “borbulhamento” e vazamento de água para o interior do ambiente;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%.

- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plástico ou borracha, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivos, reduzindo em muito a vida do acabamento do alumínio;
- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro metal protetor contra infiltração;
- Não remover as borrachas ou massas de vedação;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados nas esquadrias, pois em sua composição pode haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;
- Não devem ser instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Não devem ser feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento (especialmente na pintura), que altere suas características originais;
- Deve ser executado o programa de manutenção preventiva descrito no item 3.
- Não se pendurar nas janelas para limpeza dos vidros; utilizar utensílios com cabos alongados especiais para esse fim.
Caso sejam instaladas proteções nas janelas, há duas alternativas:
- Aprovar em assembleia a colocação padronizada em todas as janelas existentes na parte externa do edifício;
- Condômino interessado deve instalar pelo lado interno da janela de modo a não ferir a estética da fachada;
- Caso sejam instaladas telas de proteção, as perfurações devem ser vedadas com silicone de modo que impeça a entrada de água de chuva.

5.2 Esquadrias de madeira

Compreendem esse sistema o conjunto de portas, portais e vistas dos quadros e do banheiro, com acabamentos de formicas com padrão de madeira.

As portas possuem laudos de conformidade de produto de acordo com a ISO 9001:2015, juntamente com laudos técnicos de dimensões e tolerâncias, propriedades físico-mecânicas e ensaios físico-mecânicos que comprovam a conformidade dos produtos, que estão arquivados em pasta física do Flor do

Caribe Residencial, das quais estarão disponíveis de acordo com a validade da garantia.

Para que o sistema funcione de forma adequada e tenha uma vida útil prolongada, é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Os trincos ou cremonas não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Não arrastar objetos através dos vãos de portas maiores que o previsto podendo danificar seriamente as esquadrias;
- Não devem ser removidos as esquadrias ou qualquer um dos componentes delas;
- As esquadrias de madeira são extremamente sensíveis a água, por conta disso, não devem ser molhadas. Danos causados por essa situação serão considerados como mal uso e não são cobertos pela garantia;
- As fechaduras podem emperrar devido a situações de mal uso, como a retirada de chaves de forma incorreta ou sem completar o curso total da fechadura. Situações como essas não estão cobertas pela garantia e solicitações que envolvam esse tipo de serviço serão desconsideradas.

5.3 Impermeabilização

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água. No caso da sua edificação, ela possui tratamento com textura hidrofóbica em todas as paredes externas, lona preta com pedras britas abaixo do radier e tratamento com impermeabilizante no piso e 30cm da parede.

Para que ela seja efetiva e tenha uma vida útil prolongada, é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou dreno de escoamento;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas tais como picaretas, enxadões etc. nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, de modo a evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação e outros equipamentos sobre lajes e paredes impermeabilizadas, através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores. Sugerimos a utilização de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem removê-la ou danificá-la. Não fixar pregos ou parafusos e buchas, nem chumbadores nos revestimentos das platibandas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas;
- Deve ser executado o programa de manutenção preventiva descrito no item 3.

5.4 Estrutura e vedações

As paredes, lajes e pisos da sua edificação são compostas totalmente por concreto e aço, ou seja, todos esses elementos são estruturais e não podem sofrer nenhum tipo de alteração como remoção de elementos ou a criação de aberturas.

É obrigatório que sejam tomados alguns cuidados para garantir a vida útil desses elementos, como:

- Não sobrecarregar as estruturas de pisos (15kn/m^2 / 150 kgf/m^2) e as de laje (10kn/m^2 / $0,10\text{ kgf/m}^2$) além dos limites normais de utilização prevista no projeto pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer as estruturas. Deverá ser dada atenção especial ao peso de arquivos, cofres e outros objetos que ultrapassem esse limite;
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água ou gás, nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafuso com buchas especiais;
- Não instalar redes de balanço nas paredes;
- Não utilizar muros externos como estruturas de apoio para ampliação do condomínio ou das casas;
- Não utilizar a estrutura existente da casa como apoio para construção ampliação do condomínio ou das casas;
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- O combate ao mofo deve ser feito pelo condômino com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água;
- Deve ser executado o programa de manutenção preventiva descrito no item 3.

5.5 Instalações hidrossanitárias

As instalações hidrossanitárias são compostas pelos itens a seguir.

a. Água

As instalações de água são compostas pelos tubos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, pela reserva técnica, composta por um reservatório de fibrocimento com capacidade de 500 litros por casa, e pelo com alimentador predial, composto por um cavalete instalado no muro dos fundos da edificação.

A ligação com o sistema de abastecimento de água é entregue desligada. É de responsabilidade do morador solicitar sua ligação juntos com AEGEA, através dos telefones (66) 3517-1150 / (66) 9724-2963 (WHATSAPP).

b. Esgoto

As instalações de esgoto são compostas pelos tubos que esgotam os esgotos dos lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, por uma caixa de gordura e por uma caixa de inspeção.

As edificações não possuem fossa séptica e sumidouro, a sua ligação é diretamente com sistema de esgoto local, por conta disso, incidirá sobre a conta de água encargos para o tratamento de esgoto da edificação. Dependendo da posição da sua edificação ela pode possuir ligação com o sistema de esgoto público individual ou compartilhada com a casa vizinha. Isso deve ser verificado no projeto de sistema de esgoto anexo no item 8.

c. Água pluviais

As instalações de águas pluviais individuais de cada casa são compostas pelas calhas dos telhados e por uma decida metálica nos fundos da edificação. Além disso, na rua central, existem 4 bocas de lobo que escoam a água através de uma tubulação central ligada na rede de drenagem pública.

d. Registos

Existem dois três tipos de registros na sua edificação, são eles:

- Registros de pressão: Instalados no chuveiro para à regulação da vazão de água ou fechamento;
- Registros de gaveta: Instalados na entrada de água do banheiro, da lavanderia e da cozinha, destinados a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal;
- Registros de esfera: Instalados nas saídas da reserva técnica para a interrupção total da água do ramal.

e. Louças

A sua casa possui lavatório e vaso sanitário no banheiro e tanque na lavanderia. Os demais pontos de utilização (chuveiro, máquina de lavar roupas e pia da cozinha) são entregues com adaptador que deve ser retirado para que o proprietário possa instalar os equipamentos de sua propriedade.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folha de papel, cotonetes, fio dental, cabelos etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios; jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba da pia de cozinha;
- Nunca suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidado especial com crianças;

- Nas máquinas de lavar e tanques deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma;
- Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinha e áreas de serviço sem utilização por longos períodos, podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação;
- Não aperte em demasia os registros e torneiras. Ao instalar filtros, torneiras etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamento;
- Não permitir sobrecarga de louça sobre a bancada;
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra da peça ou bancada;
- O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louça e cubas de aço inox em pias, com água e sabão e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- Devem ser observados a posição das tubulações durante a perfurações durante a perfuração das paredes para que não sejam danificadas a tubulações. Esse tipo de danos não é coberto pela garantia;
- Não devem ser utilizados produtos abrasivos ou ácidos para limpeza dos metais e das louças.
- Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, pois pode se quebrar e provocar um acidente

É possível que sejam necessárias algumas intervenções por motivos diversos, abaixo estão listadas e descritas algumas manutenções que podem ter que ser realizadas pelo proprietário:

a. Como desentupir a pia:

- Com o auxílio de luvas de borracha e um desentupidor, siga os seguintes passos:
- Encha a pia de água;
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;

- Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
 - Se a água não descer, retire o sifão, nele ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento, mas não se esqueça de colocar um balde embaixo da pia, pois a água pode cair no chão;
 - Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
 - Recoloque o sifão. Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
 - Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr a água em abundância para limpar bem.
- b. Como consertar a torneira que está vazando**
- Retire a tampa / botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
 - Utilizando uma chave de fenda, desrosque o parafuso que prende a cruzeta;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.
- c. Como desentupir o chuveiro**
- Retire a tampa / botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
 - Utilizando uma chave de fenda, desrosque o parafuso que prende a cruzeta;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.
- d. Como regular a caixa de descarga acoplada**
- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - Com ajuda de um alicate, rosqueie a boia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permitir que a água transborde pelo ladrão.
- e. Como substituir a caixa de descarga acoplada**
- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - Desrosque a boia;
 - Leve-a em um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
 - Com a nova boia em mãos, encaixe-a e rosqueie exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

5.6 Instalações elétrica e de cabeamentos

Todas as unidades possuem um medidor de energia independente no poste frontal da edificação com entrada aérea, o seu próprio quadro de distribuição com chave geral e disjuntores dos circuitos gerais e específicos no interior da edificação e aterramento individualizado com a haste na parte lateral do imóvel. Todas as unidades são entregues desligadas do sistema da ENERGISA e cabe ao proprietário solicitar o ligamento através dos números **ENERGISA MATO GROSSO - 0800 64 64 196 / (65) 999-7974 (WHATSAPP)**. Quando for solicitada a ligação será necessário informar o **RFO**, esse é o número de aprovação do projeto do seu condomínio junto a ENERGISA, ele é: **3396421**.

Durante a instalação dos equipamentos eletrodomésticos devem ser observados as potências máximas e as voltagens dos pontos de utilização para evitar danos a rede elétrica e aos equipamentos. Em especial deve ser observada a potência máxima para o chuveiro. Essas informações estão disponíveis no projeto através do QR code do item 8.

Todas edificações possuem um eletroduto que sai do quadro de distribuição para a parte dos fundos das casas, para que quando o proprietário for realizar a ampliação da edificação, possa passar a fiação por ele.

Os quartos possuem uma placa cega na parte exterior, por onde passa a fiação para instalação dos ar condicionados. A instalação e vedação dos furos feitos é de responsabilidade do proprietário.

Na cozinha, existem duas placas cegas com eletroduto direto até o quadro de distribuição para que o proprietário consiga realizar a instalação individualizada de equipamentos específicos que ele possa possuir.

Na sala, existem duas placas cegas ao lado da tomada da TV. Elas possuem um eletroduto que sai acima da laje de cobertura e devem ser utilizadas para passagem de cabos de antenas de TV e internet e telefone.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico e devem ser respeitadas.
- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselho de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou

mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito;

- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar todos os disjuntores;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtro de linha etc.) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home theater, central de telefone etc.).
- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolando tomadas e plugs a serem empregados;
- Não produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois sobrecargas podem provocar superaquecimento da fiação e conseqüentemente, riscos de incêndio e danos às instalações e aparelhos;
- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensão com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Em caso de incêndio desligue os disjuntores do quadro de distribuição;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar os disjuntores no quadro de distribuição ou no quadro de medição (conforme característica do empreendimento);
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas com água;
- Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano;
- Caso o disjuntor desarme, basta acionar a sua chave para arma-lo novamente. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando curto circuito ou sobrecarga.
- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntor desligado);

- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque etc.;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo.

É possível que sejam necessárias algumas intervenções por motivos diversos, abaixo estão listadas e descritas algumas manutenções que podem ter que ser realizadas pelo proprietário caso sejam identificados alguns problemas como:

a. Parte da instalação não funciona

- Verificar o quadro de disjunção se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo, e se este voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem: O disjuntor está com defeito e será necessária sua substituição ou existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.
- Eventualmente pode ocorrer a “falta de uma fase” no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

b. Superaquecimento do quadro de distribuição

Verificar se existem conexões frouxas e as reaperte. Se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno ao disjuntor ou sobrecarga devendo o mesmo ser substituído por profissional habilitado.

c. Os disjuntores do quadro elétrico estão desarmando com frequência

Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolve o problema.

Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

Além disso, podem existir falta de isolamento da fiação, provocando aparecimento de correntes para a terra. Neste caso deve ser identificado qual circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo então ao reparo da isolamento com falha.

d. Choques elétricos

Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

- Desligar disjuntor de proteção deste circuito;

- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foram danificados e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
 - Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo por outro de mesmas características elétricas.
- e. **Chuveiro elétrico não esquentava a água**
- Verificar se o disjuntor de proteção no quadro de distribuição está desarmado. Caso esteja religá-lo;
 - Persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima de resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso, substituí-la.

5.7 Revestimentos de paredes e tetos em gesso

São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação/estruturas servindo de base para receber outros acabamentos ou pinturas. No caso do seu imóvel, ele possui revestimento em gesso sarrafeados nas paredes e nas lajes e revestimentos de forro de gesso acartonado nos banheiros.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilize parafuso com buchas apropriadas ao revestimento. Não utilizar pregos para não danificar o acabamento;
- No caso de forro de gesso, não fixar suporte para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos com água e produto abrasivos;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiro e cozinha. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armário, atrás de cozinhas etc.), combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecido). Esse tipo de situação apenas será coberto pela garantia se for vista durante a vistoria de entrega do apartamento, ficando a cargo do morador realizar essa manutenção.

5.8 Revestimento cerâmico

Utilizado em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamento em áreas úmidas como cozinha, banheiro, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitando também a limpeza e tornando o ambiente mais higiênico, além de possuir uma função decorativa.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os projetos de instalação para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizantes;
- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente perfuração com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos tais como: cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos podem causar problemas de ataques químicos nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com encontro de paredes e tetos de gesso;
- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassoura de piaçava ou escova com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento e causar infiltração no pavimento inferior, sendo que o rejuntamento garante a estanqueidade;
- Evitar bater com peças pontiagudas que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados, não os arrastar sobre o piso a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada;
- Não raspar com espátula metálica, utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Não utilizar palha de aço na limpeza de cerâmica;
- Na área da cozinha limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo “limpa forno”;
- Não deve ser transportado objetos pontiagudos, pois eles podem causar riscos nos revestimentos;

5.9 Rejuntas

É tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes e dificultar a penetração de água.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Não usar detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrado em amoníaco que atacam não só o rejunte como também o esmalte da cerâmica;
- Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;

5.10 Pinturas, texturas e vernizes

Tem por finalidade o acabamento final do produto proporcionando uniformidade da superfície e proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira. O seu imóvel é pintado com tinta látex branca internamente e com textura hidrofóbica externamente.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Evitar atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta deixando manchas;
- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilize esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixa e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o contato com pontas de lápis ou caneta;
- Não utilizar álcool para limpeza de áreas pintadas;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol utilizando cortinas nas janelas;
- Limpeza em paredes e tetos: para remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar-se de espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro imediatamente.

5.11 Esquadrias metálicas

As esquadrias metálicas são compostas pelos portões de entrada do empreendimento.

Os portões de entrada de automóveis no condomínio são automatizados a partir de motores elétricos instalados na sua lateral. Cada um condômino recebe um controle que comanda o portão.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Para evitar acidentes, antes de acionar o portão de entradas de automóvel deve se verificar se ele já está sendo utilizado;
- Caso ocorram quedas de energia pode ocorrer a desconfiguração da automação do portão. A construtora não presta garantia para esse tipo de situação visto que a desconfiguração não foi um problema de instalação ou do equipamento, sendo assim, a nova configuração ficara a cargo dos condôminos.

5.12 Academia e playground

O condomínio possui duas áreas de vivencia comum, sendo elas a academia e playground. As regras para a utilização desses espaços devem ser estabelecidas no regulamento interno elaborado pelo próprio condomínio, sempre respeitando o programa de manutenção preventivas e os cuidados com o uso dos equipamentos.

5.13 Garagens

Cada uma das casas possuem uma vaga de garagem na parte frontal. O condômino não deve utilizar vaga diferentes da frontal da sua casa, e, tão pouco, estacionar em locais que não tenham vagas demarcadas.

É conveniente lembrar que as garagens não são preparadas para lavagens de carros.

5.14 Sistema de prevenção e combate ao incêndio

O condomínio é entregue com alvará de incêndio com validade especifica e, após vencida, os moradores são responsáveis pelo processo de renovação e por verificar o vencimento do Alvara.

No seu condomínio as áreas comuns (academia e playground) possuem alarme de incêndio, que deve ser acionado em caso de fogo, e extintores de incêndio. Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para a qual é indicado e como utilizá-lo. É importante verificar a validade dos extintores, conforme especifica item 3 desse manual, e, quando ela for vencida, é de responsabilidade do condomínio realizar a troca sem alterar a posição e especificação deles, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso. A tabela abaixo esclarece alguns pontos para o uso dos extintores.

Tabela 6 - Utilização dos extintores

Classe de Incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor Recomendado
--------------------	------------------	----------------------

A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo.	Gás Carbônico, pó químico seco
C	Material elétrico, motores transformadores, etc.	Gás Carbônico, pó químico seco
D	Gases inflamáveis sob pressão.	Gás Carbônico, pó químico seco.

Em caso de incêndio:

- Ao notar um princípio de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Acione os alarmes de botoeiras nos muros das áreas comuns frontais.
- Ligue para o corpo de bombeiros pelo número 193.
- Executar a rotina de desligamento.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.
- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.
- Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

6. OPERAÇÃO DO IMÓVEL

Elaboramos algumas sugestões com a finalidade de orientá-lo na implantação de seu imóvel, bem como aspectos das áreas comuns.

a. Segurança patrimonial

- Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgão oficiais e das concessionárias;
- Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades partes e objetos comuns;
- Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins a que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Garanta a utilização adequada dos equipamentos para os fins a que foram projetados.

b. Pedidos de ligação individual

Tão logo você receba as chaves de sua unidade, providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de água, telefone e energia, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas. O

contato pode ser realizado através dos telefones abaixo e as informações completares se encontram no item 5 específico de cada sistema.

CONCESSIONÁRIAS SINOP

ENERGISA MATO GROSSO - 0800 64 64 196 / (65) 999-7974
(WHATSAPP)

AEGEA SINOP - (66) 3517-1150 / (66) 9724-2963 (WHATSAPP)

7. MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL

a. Reformas

Caso sejam executadas reformas no seu imóvel, tome os seguintes cuidados:

- O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à Legislação Brasileira de Norma Técnicas e código de obras do município de Sinop. A construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam Perda de garantia;
- Alteração das características originais pode afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico etc., portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/ empresas especializadas para tal fim. O condomínio deve ser comunicado antecipadamente;
- São de responsabilidades do condomínio a aprovação das alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, conforme especificado na convenção de condomínio. O condomínio deve contratar profissional qualificado para analisar os projetos de alteração, verificando as interferências com as edificações existentes e assumindo a responsabilidade sobre a autorização da alteração.

b. Decoração

- No momento da decoração verifique as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de Arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e /ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores;
- A colocação de telas e grades nas janelas ou envidraçamento da varanda deverá respeitar o estabelecimento na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio;
- Não encoste o fundo do armário nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação; sendo aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;

- Quando for furar a parede, observe atentamente a posição dos canos nos cortes do projeto hidrossanitário. Não se deve furar a uma distância de 20 cm para cada lado do cano mostrado no projeto, pois são limites de segurança das tubulações ali existentes;
- Lembre-se que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica mostrada no banheiro também estão passando por esta mesma parede na área seca vizinha. Nas colocações dos armários tomar todos os cuidados possíveis.
- Nos armários, nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteira, papelreira, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:
 - Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nas plantas e vistas constantes neste manual e no google drive.
 - Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores, utilize furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso. Não utilize pregos.
 - 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 impacto, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamento.
 - Na instalação da tela de proteção nas janelas, deve-se tomar o cuidado para que seja feita a vedação das buchas e parafusos para evitar infiltrações.

8. PLANTAS E VISTAS

As vistas complementam as informações nas paredes que contêm tubulações hidráulicas. As medidas das distâncias dos encanamentos foram obtidas após as conclusões dos revestimentos, através dos projetos executivos: portanto são valores aproximados. Elas podem ser obtidas através os projetos do QR code abaixo.



Figura 1 - QR code para acessar os projetos

9. SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA

a. Vazamento em tubulações hidráulicas

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

b. Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

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

c. Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto circuito, os disjuntores (do quadro elétrico) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamado imediatamente um profissional habilitado. No caso de curto circuito em equipamento ou aparelhos, procurar desarmar manualmente o disjuntor correspondente.

10. INSTAURAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Quando da entrega formal do empreendimento, todos os proprietários serão convocados formalmente para a Assembleia Geral de instauração do Condomínio, com o intuito de serem adotados todos os procedimentos necessários ao pleno funcionamento do Condomínio. Neste evento serão apresentadas as principais empresas prestadoras de serviço durante a execução da obra como também a empresa de administração condominial provisória. Também haverá a escolha do síndico e conselho fiscal, além da definição das condições para entrega antecipada das unidades imobiliárias a cada um dos condôminos.

11. AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO (PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO CLIENTE)

Após ocorrida a entrega do empreendimento para os condôminos, será realizada a pesquisa de satisfação do cliente conforme o sistema de gestão integrado que a empresa possui, objetivando, a avaliação dos serviços prestados e da qualidade do imóvel.