



SOBRE O MANUAL

Prezado Síndico

O Manual das Áreas Comuns é um conteúdo destinado, sobretudo ao síndico, representante ou administrador do condomínio, pois nele você encontra os principais cuidados para o bom uso e a conservação das áreas comuns do empreendimento, feitas por meio do programa de manutenção preventiva do condomínio. Este Manual também esclarece quanto aos riscos de perda da garantia, sobre como evitar danos decorrentes do mau uso, apresenta a lista dos principais fornecedores do empreendimento e disponibiliza os documentos relacionados ao condomínio.

Por que eu devo ler o Manual das Áreas Comuns se não sou o síndico?

Porque todos os moradores são co-responsáveis pela preservação e bom uso das áreas comuns do empreendimento. Por isso, é tão importante que você leia as informações, para conseguir averiguar e cobrar dos responsáveis, a correta administração do condomínio.

Cordialmente,

Construtora e incorporadora

MRV Engenharia e Participações S.A.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Relacionamento com Clientes.

Telefones - 4005.1313 Grandes Cidades - (31) 4005.1313 Outras Localidades.

<http://www.mrv.com.br/relacionamento>

Índice

1. Uso e Manutenção do Imóvel	3
2. Funcionamento do Condomínio	30
3. Manutenção Preventiva	35
4. Garantias	38
5. Fornecedores de Materiais e Serviços	48
6. Memorial das Áreas Comuns	49
7. Dúvidas e Conceitos	50
8. Documentos do Condomínio	58

USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Conheça termos específicos do seu empreendimento, tais como: instalações hidráulicas, sistema de esgoto, castelos d'água, para-raio, etc., suas características, cuidados de uso e manutenção, além de outras dicas importantes sobre seu condomínio.

Automatização de portões

Cuidados de Uso

Todas as partes móveis, tais como roldanas, cabos de aço, correntes, dobradiças etc., devem ser mantidas limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas;

Manter as chaves de fim de curso bem reguladas evitando batidas no fechamento;

Os comandos de operação deverão ser executados evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão, principalmente nos pivotantes;

Não inverter as fases que alimentam o equipamento, o que provoca o não funcionamento do sistema de fim de curso, causando sérios danos ao equipamento;

Contratar empresa especializada para promover as regulagens e lubrificações.

Manutenção Preventiva

Contratar empresa especializada para executar mensalmente a manutenção do sistema.

Perda de Garantia

Danos causados por colisões.

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Castelo d'água

Castelo d'água é um reservatório de água elevado, podendo ser do tipo tubular ou taça. Geralmente é construído em local suficientemente alto para alimentar o sistema de abastecimento d'água, sob pressão.

Funcionamento

A água é enviada do ponto de captação ao reservatório. Se a altitude do ponto de captação é inferior à altitude do reservatório, utilizam-se bombas para elevar o nível da água até o reservatório superior. Em seguida a água é enviada, por gravidade, aos ramais de abastecimento.

Manutenção Preventiva

Para efeito de garantir a vida útil dos reservatórios, recomenda que sejam feitas inspeções periódicas semestrais, interna e externamente a estes, conforme orientação do fabricante e da companhia de saneamento local.

O síndico deverá documentar suas respectivas inspeções e manutenções através de registros conforme ABNT NBR 5674 – Manutenção das Edificações, que devem ser organizados de forma a comprovar a realização das mesmas, auxiliar no controle dos prazos e condições de garantias, formalizar e regularizar os documentos obrigatórios.

É recomendável também a produção de laudos de inspeção de manutenção, uso e operação, a serem realizados periodicamente por profissionais habilitados registrados nos conselhos profissionais competentes. Tais laudos poderão ser solicitados pelo incorporador, construtor, proprietário ou condomínio.

Importante: antes de se iniciar qualquer atividade que envolva a entrada no reservatório, um técnico de segurança deverá ser consultado para a realização de uma APR – Análise Preliminar de Riscos, que deverá também montar um procedimento de segurança a ser seguido.

Depois de transcorridos 02 (dois) anos da data de compra do reservatório, ou quando se for executar a limpeza do mesmo, é recomendável que seja feita uma inspeção de alguns itens listados a seguir, a fim de se detectar qualquer problema que porventura venha a comprometer a vida útil deste.

É necessário contratar uma empresa especializada em manutenção de superfícies metálicas (ou especialista autônomo) para que uma proposta técnica de inspeção seja elaborada a fim de garantir os serviços a serem realizados; a empresa contratada (ou profissional) deverá providenciar um relatório de inspeção e/ou proposta técnica de manutenção contendo os seguintes itens: Condições das Chapas Metálicas: o inspetor deverá anotar todos os locais onde encontrar qualquer anomalia, como por exemplo: áreas descascando, formação de bolhas, rachaduras, ou áreas corroídas. Nos locais onde for constatada qualquer uma destas anomalias, será necessário efetuar um reparo no revestimento, a fim de se interromper o processo em andamento.

Nota: após qualquer reparo feito em função de corrosão, a região reparada deverá ser novamente pintada, utilizando-se as mesmas especificações de projeto.

Ao se concluir a inspeção interna e eventuais manutenções que venham a ser necessário, o reservatório poderá ser fechado novamente.

Para o fechamento da boca de visita do costado, devem seguir as orientações do fabricante para uma vedação uniforme.

Demais Itens Externos: Simultaneamente às inspeções internas, alguns itens externos ao reservatório podem ser inspecionados, a saber: Chumbadores: no caso de haverem chumbadores no reservatório, deve-se observar se as porcas estão devidamente apertadas e se há sinais de oxidação/corrosão nos mesmos; Juntas: verificar se há algum tipo de vazamento nas juntas flangeadas – checar o aperto dos parafusos e porcas; Escadas e Guarda-Corpo: verificar se há pontos de corrosão que os comprometam estruturalmente, bem como os locais onde são fixados por parafusos – verificar o aperto destes.

Nota: concluídas todas as etapas descritas acima, o reservatório estará pronto para entrar novamente em operação.

LIMPEZA PARA RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

Para efeito de aumentar a vida útil dos reservatórios, bem como garantir a qualidade da água armazenada em seu interior, recomenda que sejam feitas limpezas periódicas interna e externamente a estes. Orientações adicionais do fabricante devem ser seguidas para uma boa execução da manutenção.

Destacamos abaixo algumas recomendações de como executá-las.

A periodicidade da realização da limpeza interna do reservatório varia de acordo com a qualidade da água armazenada. Indícios da necessidade de limpeza podem ser observados na possível alteração da coloração e/ou do gosto da água. O ideal é tentar coincidir a limpeza interna com alguma parada programada no abastecimento.

Verifique a necessidade de um técnico de segurança no local.

Limpeza Interna

- a) Fechar a válvula do sistema de enchimento do reservatório (entrada);
- b) Esvaziar o reservatório: pode ser feito através dos drenos ou pela própria tubulação de saída;
- c) Fechar a válvula do sistema de distribuição (saída): para reservatórios destinados ao abastecimento de água, é recomendado que se verifique a necessidade da instalação de um by pass na linha para não comprometer o serviço;
- d) Com o reservatório vazio, devem-se abrir as bocas de visita do teto e costado (se houver) para possibilitar o acesso ao interior do mesmo;
- e) Antes de se abrir a boca de visita do costado do reservatório, verifique se o mesmo realmente se encontra completamente vazio.
- f) Providenciar e instalar iluminação interna ao reservatório: o tipo de iluminação utilizada dependerá da real necessidade e das normas de segurança vigentes no local onde este estiver instalado.

NOTA: No caso de reservatórios que não apresentem boca de visita no costado, o acesso ao mesmo, bem como a entrada de todo equipamento que será utilizado em seu interior, será feita pela entrada do teto.

Desça o equipamento de iluminação e o material de limpeza com cuidado para evitar que os mesmos caiam no fundo do reservatório provocando avarias no revestimento (pintura), que não são cobertas pela garantia.

g) Para a limpeza, aconselha-se o uso de panos, vassouras e escovas de cerdas macias e água limpa corrente e abundante.

- Jamais faça uso de detergentes, sabão ou qualquer outro produto químico que possa vir a danificar o revestimento ou mesmo o material das chapas. Também se deve evitar o uso de qualquer produto abrasivo, como buchas, escovas de aço e etc.
- Durante a limpeza remova todo o particulado sólido que ficou sedimentado no fundo, sobre as soldas do costado e sobre qualquer outra estrutura que estiver dentro do reservatório, como tubulações, suportes, bóias de nível e etc.

- Remova toda a sujeira e a água que se acumulou dentro do reservatório; retire também todos os produtos de limpeza e o equipamento que foi utilizado para a iluminação interna.

- Certifique-se de que nenhum objeto ficou dentro do reservatório antes de fechá-lo.

h)Feche todas as bocas de visita do reservatório: teto e costado (se houver). Verifique também o estado de conservação da junta de vedação (se houver) e a necessidade de substituição.

i)Feche os drenos e todas as válvulas que foram usadas para o esvaziamento do reservatório, abra a válvula de entrada e encha completamente o reservatório.

j)Com o reservatório cheio, feche a válvula de entrada e adicione 1L (um litro) de Cloro para cada 1.000L (mil litros) de água armazenada.

k)Depois de transcorridas 2 (duas) horas, o reservatório deverá ser novamente esvaziado, e estará pronto para receber a água e voltar a operar.

- Essa água não é indicada para consumo, mas pode ser utilizada para outras finalidades, como limpeza predial, limpeza interna da tubulação de distribuição e etc.

Limpeza Externa

Para a limpeza externa não há necessidade de se esvaziar o reservatório.

Em função da altura do reservatório, verifique a necessidade da presença de um técnico de segurança antes de se iniciarem estas atividades.

Perda de Garantia

Falta de manutenção com empresa especializada e conforme as recomendações do fabricante.

Nota: os dados do fabricante podem ser encontrados na lista de fornecedores deste manual e também na placa de identificação do reservatório, localizada na parte inferior do mesmo.

Cobertura - Telhado (quando houver)

Manutenção Preventiva

Tráfego correto de pessoas da manutenção do telhado (sempre andar sobre as tábuas, as quais nunca devem ser posicionadas no meio das telhas), não trafegar sobre as telhas úmidas ou molhadas;

Verificar constantemente se não há telhas trincadas ou soltas, evitando possíveis infiltrações;

Verificar as condições dos rufos (soltos ou em más condições), evitando possíveis infiltrações;

Proibir o acesso de pessoas não habilitadas ao telhado;

Quando houver tráfego de pessoas autorizadas na cobertura, estas devem ser acompanhadas por pessoa do Condomínio e quando finalizado os serviços o Condomínio deve verificar o estado da cobertura (telhas, rufos, etc.);

Garantir a integridade e conservação do telhado;

A manutenção das calhas e ralos deve ser feita a cada 15 dias;

Inspeção periódica anual da integridade do telhado para verificação de necessidade de troca ou reposição de peças do telhado;

Inspeção anual do engradamento, para verificação da necessidade de pintura, verniz e tratamento para evitar infestação de vetores e pragas urbanas.

IMPORTANTE

Os pontos descritos anteriormente são de grande importância para a manutenção da integridade do telhado, e por consequência, para sua estanqueidade. Desta forma, concluímos que a garantia da estanqueidade da cobertura, por parte da Construtora, mantidas as condições de conservação e de manutenção, de acordo com as orientações acima, e ressalvadas precipitações pluviométricas e ventos superiores aos previstos nas normas, permanece em conformidade com o que prescreve a legislação pertinente.

Perda de Garantia

Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas de cobertura além dos limites normais de utilização previstos;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Desratização e desinsetização

O Controle Integrado de Pragas Urbanas é um conjunto de ações periódicas de monitoramento ou aplicação, implementadas visando impedir que vetores e pragas urbanas se instalem ou reproduzam no ambiente, através da adoção de medidas preventivas e corretivas, utilizando-se o máximo de competência técnica, bem como a aplicação racional de produtos saneantes desinfetantes.

Saneantes desinfetantes são produtos registrados destinados à desinfestação de ambientes urbanos, sejam eles residenciais, coletivos, públicos ou privados, que mata, inativa ou repele organismos indesejáveis em plantas, em ambientes domésticos, sobre objetos e/ou superfícies inanimadas, e/ou ambientes.

Definições de pragas urbanas e de vetores:

Vetores - artrópodes ou outros invertebrados que podem transmitir infecções, através do carreamento externo (transmissão passiva ou mecânica) ou interno (transmissão biológica) de microrganismos.

Pragas urbanas - animais que infestam ambientes urbanos podendo causar agravos à saúde e/ou prejuízos econômicos.

Manutenção Preventiva

É recomendado que a manutenção preventiva seja executada anualmente, por empresas especializadas com responsável técnico devidamente habilitado para o exercício das funções relativas às atividades pertinentes ao controle de vetores e pragas urbanas.

Elevadores (quando houver)

Cuidados de Uso

Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc.;

Não utilizar água para a limpeza das portas e cabines. Deverá ser utilizada flanela macia ou estopa, umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;

Evitar álcool sobre partes plásticas para não causar descoloração;

Apertar o botão apenas uma vez;

Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;

Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos e/ou a carga máxima permitida, que estão indicados em uma placa no interior da cabine;

Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;

Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;

Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;

Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes. Chamar sempre a empresa de Manutenção ou o Corpo de Bombeiros;

Nunca entrar no elevador com a luz apagada;

Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;

Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;

Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;

Não chamar dois ou mais elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;
Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador ou responsável;
Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
Não deixar escorrer água para dentro da caixa de corrida (poço do elevador);
Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito;
Não deixar acumular água ou óleo no poço do elevador.

Manutenção Preventiva

Fazer contrato de manutenção com empresa especializada (obrigatório). Recomenda-se que este seja feito com o fabricante;
Seguir os termos das leis municipais pertinentes;
Somente utilizar peças originais.

Perda de Garantia

Pane no sistema eletro-eletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
Falta de manutenção com empresa especializada;
Uso de peças não originais;
Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Esquadrias de ferro

Manutenção das esquadrias:

A limpeza das esquadrias como um todo, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia;
Não usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço e qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
Não usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na pintura;
Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantinhos de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o auxílio de pincel;
Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial;
Repintar as áreas e elementos, após o tratamento devido dos pontos de oxidação, com as mesmas especificações da pintura original a cada ano.

Manutenção das esquadrias:

A manutenção preventiva deve ser feita a cada 2 anos, ou conforme a necessidade dependendo da região.

Perda de Garantia

Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Esquadrias de madeira

Cuidados de Uso

Não arrastar objetos através dos vãos de portas maiores que o previsto, pois podem danificar seriamente as esquadrias;

Providenciar batedores de porta a fim de não prejudicar as paredes e maçanetas;

Manter as portas permanentemente fechadas, evitando assim o seu empenamento ou danos devidos às rajadas de vento;

A limpeza das esquadrias como um todo deve ser feita com um pano umedecido e logo após um pano seco. Antes, deve-se ter o cuidado de retirar o excesso de pó com um espanador ou escova;

NÃO usar em hipótese alguma detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie ou qualquer outro material abrasivo.

Manutenção Preventiva

Verificar a integridade das fechaduras e dobradiças a cada ano;

Verificar possíveis falhas de fixação da esquadria a cada ano e reconstituir onde necessário;

Efetuar a limpeza geral a cada ano;

Reapertar parafusos e lubrificar os elementos a cada ano, onde for necessário;

Recomendamos a verificação do acabamento a cada 2 anos e se necessário, pintar, encerar ou envernizar de acordo com o acabamento realizado posteriormente e de acordo com o recomendado pelo fornecedor.

Perda de Garantia

Se forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado, etc. diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;

Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;

Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Esquadrias metálicas

Cuidados de Uso

As janelas maxim-ar podem ser mantidas abertas com pequena angulação em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados. Portanto, fique atento para travar as janelas nessas situações;

As janelas devem correr suavemente não devendo ser forçadas;

Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas

Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta à óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo "crepe", pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;

Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;

Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

Manutenção Preventiva

Limpeza das esquadrias:

A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, a cada 3 meses;

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 crostas 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 usar em hipótese alguma detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;

NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;

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 plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial 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 material protetor contra infiltração;

NÃO remover as borrachas ou massas de vedação;

Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma solução de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;

Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto-lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

Manutenção das esquadrias:

As esquadrias modernas são fabricadas com acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, auto-lubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries;

Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, a cada ano ou sempre que necessário;

Verificar nas janelas maxim-ar a necessidade de regular o freio a cada ano. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo. Se necessário, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros;

Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano.

Perda de Garantia

Se forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;

Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Estruturas / Paredes / Contenção / Arrimos

Cuidados de Uso

NÃO retirar total ou parcialmente nenhum elemento estrutural, pois pode abalar a solidez e segurança da edificação;

Sob hipótese alguma, remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vãos (ainda que pequenos) ou permita que terceiros o façam: isso equivaleria a remover um pilar ou uma viga de concreto, o que afetaria a estabilidade de toda a edificação.

NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação;

Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás, nelas embutidas;

Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.

IMPORTANTE:

Alvenaria estrutural:

Nesse sistema construtivo, que está presente no Brasil há mais de 4 décadas, as paredes se transformam em elementos estruturais - o equivalente a vigas e pilares - **não podendo ser retiradas ou cortadas**. As cargas atuantes, ou seja, o peso próprio da estrutura e tudo mais que a ela se agrega (o peso das lajes, das paredes, além dos móveis, pessoas e quaisquer outros objetos dentro das residências) são descarregados até a base da edificação pelas paredes estruturais, e aí descarregados no solo através de elementos estruturais em concreto armado e das fundações.

Essas paredes são compostas de blocos especiais de alta resistência podendo ser de concreto ou cerâmico. As resistências deles são especificadas por um engenheiro calculista qualificado seguindo as normas vigentes na ABNT.

Alvenaria convencional:

É formada por pilares, vigas e lajes de concreto, sendo que os vãos são preenchidos com tijolos cerâmicos para vedação. Neste caso, o peso da construção é distribuído nos pilares, vigas, lajes e fundações. **(Para saber o tipo de alvenaria usada em seu residencial, consulte o “Memorial do Cliente e da Área Comum”).**

Carga máxima das lajes

Deverá ser respeitada a carga máxima das lajes da edificação (laje dos apartamentos/casas, laje do térreo interno e externo, etc.). Vide item “Memorial descritivo das áreas comuns”.

Cobertura

O acesso a cobertura do edifício (exceto as áreas privativas) é restrito ao síndico, zelador ou mão de obra especializada e deverá ser feito dentro dos padrões de segurança estabelecidos por Norma.

Taludes e muros de arrimo

Taludes são planos inclinados no limite de um platô que têm como função garantir a estabilidade do solo. Em alguns casos podem estar associado a muros de arrimo.

Muros de arrimo são estruturas de contenção de parede vertical ou levemente inclinada. Sua função é garantir a estabilidade do solo.

Em alguns empreendimentos específicos podem ser usadas outras formas de contenção, como retângulos, cortinas ou gabiões, entre outros. Sua função é a mesma que a dos muros de arrimo, garantir a estabilidade do solo.

Os taludes e contenções foram cuidadosamente calculados e projetados de forma a garantir a estabilidade do solo e são elementos estruturais, **não podendo ser retirados ou alterados.**

Manutenção Preventiva

Nota: toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.

Verifique se seu empreendimento possui os ganchos fixados nas lajes. Eles são dispositivos destinados à ancoragem de equipamentos de sustentação de andaimes e de cabos de segurança para o uso de proteção individual a serem utilizados nos serviços de limpeza, manutenção e restauração de fachada (texto da NR18). A carga máxima suportada pelo gancho é de 1.500 kgf (mil e quinhentos quilogramas-força). Os ganchos são constituídos de material resistente às intempéries, como aço inoxidável ou material de características equivalentes, conforme dispõe a NR18. Para empreendimentos que não possuem os ganchos fixados na laje, devem-se buscar empresas especializadas que possuam equipamentos seguros e apropriados para a realização das correções e pinturas necessárias a manutenção das fachadas.

Deverá ser feita uma inspeção na integridade estrutural a cada ano, conforme NBR 15575;

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);

Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;

Deverá ser verificada a integridade a cada ano, tanto das paredes externas e muros, quanto das paredes internas, reconstituindo onde for necessário (seja através de correções ou repintura), evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. **Nota:** Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.

Realizar a lavagem das fachadas a cada 3 anos ou quando for necessário, dependendo do estado de impregnação da sujeira causada pela poluição ou fatores naturais.

Perda de Garantia

Se forem alterados quaisquer paredes estruturais com relação ao projeto original;

Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos;

No caso de NÃO ser realizada a manutenção da fachada, conforme previsto na Manutenção Preventiva;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Impermeabilização

Cuidados de Uso

Evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;

Manter o nível de terra no mínimo a 10 cm abaixo da borda para evitar infiltrações indesejáveis;

Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes 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;

Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, deve-se solicitar a presença de uma empresa especializada em impermeabilização;

Manter os ralos sempre limpos nas áreas descobertas;

Lavar os reservatórios com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza. Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos nem ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que esta lavagem seja feita por empresa especializada;

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 que se introduzam objetos de nenhuma espécie nas juntas de dilatação.

Manutenção Preventiva

Inspecionar anualmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;

Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;

No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;

Inspecionar anualmente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

Perda de Garantia

Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;

Danificação da manta devido à instalação de equipamento ou reformas em geral;

Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Instalações de gás

Cuidados no Uso

Os ambientes onde se situam aparelhos à gás devem permanecer ventilados para que, em caso de emergência, o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás;

Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros e as torneiras fechados;

Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento ou tubulação de gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão ou sabonete;

Não utilizar o local como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio;

Não pendurar objetos nas instalações (tubulações) aparentes;

Se sentir cheiro de gás, NÃO acenda as luzes nem risque fósforos e ventile o ambiente com abertura de portas e janelas;

Leia com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;

Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, e trocar quando necessário.

Atenção

NÃO é permitido o uso de **botijão de gás de cozinha** nas unidades.

Siga as orientações deste manual para o correto uso das instalações de gás disponibilizadas pela construtora.

Manutenção Preventiva

Para os equipamentos, de acordo com as recomendações dos fabricantes;

Em atendimento ao item 4.6 "Inspeção periódica" ABNT NBR 15526/2009, recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição interna;

Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados;

Recomendamos que as inspeções sejam realizadas anualmente ou de acordo com definição da autoridade competente, podendo variar para menos em função de riscos decorrentes das situações construtivas, das condições ambientais (em especial aquelas sujeitas a atmosferas corrosivas) e de uso, de acordo com avaliação e registros realizados pelo responsável da inspeção;

A inspeção periódica é destinada a manter as condições de operação e segurança da rede de distribuição interna, verificando no mínimo se:

A tubulação e os acessórios encontra-se com acesso desobstruídos e devidamente sinalizados;

As válvulas e dispositivos de regulagem funcionam normalmente;

Tubos, conexões e interligações com equipamentos e aparelhos não apresentam vazamentos;

As tubulações estão pintadas sem qualquer dano, inclusive com relação aos suportes empregados;

A identificação está conforme o especificado;

Os dispositivos de controle de pressão usados nas tubulações estão funcionando de forma adequada.

Em caso de indícios de vazamentos de gás, deve ser realizada inspeção imediata da rede de distribuição interna e tomadas as providências necessárias para a sua eliminação;

O resultado da inspeção deve ser registrado e deve estar disponível para verificação junto à documentação da rede de distribuição interna (documentação técnica da obra).

Perda de Garantia

Se for verificada instalação inadequada de equipamentos;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Instalações elétricas

Todos os quadros elétricos, inclusive os disjuntores das áreas comuns estão identificados.

Cuidados de Uso

O condomínio possui vários quadros de distribuição de circuitos (Quadro de Luz), onde estão colocados os disjuntores que protegem os diversos circuitos de sobrecarga elétrica. Estes quadros foram rigorosamente projetados e executados dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves/disjuntores alterados por outros diferentes das especificações. Nos quadros de distribuição existe um esquema identificando todos os circuitos e suas respectivas tensões (voltagens). Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição.

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 conselhos 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;

Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para a sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;

IMPORTANTE: Antes de adquirir ou instalar qualquer equipamento elétrico verifique a tensão (voltagem) da tomada/ponto elétrico (se 110 ou 220 Volts) e a carga máxima admissível do seu circuito (potência em Watts) em projeto específico;

Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtros de linha etc.) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone etc.);

Luminária da cozinha tem que ser tipo calha com refletor e 02 lâmpadas Fluorescentes de 40 w;

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, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados;

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 extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;

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;

Os cabos alimentadores (cabos que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos) não poderão ser sangrados para derivação de suprimento de energia;

Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica;

Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque etc.;

Não utilizar o local do centro de medição como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio;

Não pendurar objetos nas instalações (tubulações) aparentes;

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

Informações Adicionais

A iluminação indireta feita com lâmpadas fluorescentes tende a manchar a superfície (forro de gesso) da qual estiver muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;

Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes também com troca de lâmpadas;

Em áreas comuns, onde as lâmpadas ficam permanentemente acesas é necessário observar a vida útil que é dada pelo fabricante, pois pode ser necessária uma troca muito frequente devido ao uso constante que consome rapidamente sua durabilidade.

Manutenção Preventiva

A manutenção preventiva das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);

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

Rever estado de isolamento das emendas de fios;

Reapertar a cada ano todas as conexões do Quadro de Distribuição;

Reapertar a cada 2 anos todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz);

Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores e ponto de luz).

Sugestões de Manutenção

Apresentamos a seguir os principais problemas que podem ocorrer eventualmente nas instalações elétricas do imóvel e suas respectivas ações corretivas:

- Parte da instalação não funciona:

Verificar no quadro de distribuição se a chave daquele circuito não está desligada. Em caso afirmativo religá-la, e se esta voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois três possibilidades ocorrem:

A chave está com defeito e é necessária a sua substituição por uma nova;

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.

- Superaquecimento no quadro de luz de força e/ou luz:

Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las, e se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave ou sobrecarga, devendo a chave ser substituída por profissional habilitado.

As chaves do Quadro de Luz estão desarmando com frequência: Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema. Outra possibilidade é de 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.

- Choques elétricos:

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

Desligar a chave de proteção deste circuito;

Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e se os fios 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 ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

Perda de Garantia

Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;

Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;

Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;

Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Instalações hidráulicas

Todos os registros hidráulicos das áreas comuns estão identificados e/ou etiquetados.

NOTA: verifique no memorial descritivo de seu residencial se ele possui previsão de aquecimento do chuveiro por energia solar. Em caso positivo, é obrigatório entrar em contato com a MRV para definição da posição na laje da cobertura em que poderão ser apoiados os boilers (reservatórios de água quente).

- Ao comprar seu aquecedor certifique-se de que ele não possua temperaturas maiores que 50 C°, pois acima deste nível de temperatura haverá risco de danos nas instalações hidráulicas.

Cuidados de Uso

Não lançar elementos nas bacias sanitárias e ralos que possam entupi-los;

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 das pias de cozinha;

Nunca suba ou se apóie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;

Nas máquinas de lavar e tanque 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, cozinhas 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 apertar em demasia os registros, torneiras e misturadores;

Ao instalar filtros, torneiras etc. NÃO os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos;

NÃO permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;

NÃO devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;

A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;

Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, NUNCA com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;

O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;

O sistema de combate a incêndio não pode ser modificado;

Não utilize a mangueira do hidrante para qualquer finalidade que não seja a de combate a incêndio;

Quando do manuseio de bombas submersas, não puxar pelo cabo de força para não desconectá-lo do motor. O cabo deve estar solto em

relação à corda de sustentação.

Não coloque produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto e não despeje água extremamente quente nas tubulações.

A mistura de soda cáustica, água quente e gordura da tubulação forma sabão, obstruindo ainda mais a tubulação.

Manutenção Preventiva

Por longos períodos de ausência na utilização das áreas molhadas, deve-se sempre manter os registros fechados.

Os registros do barrilete, devem ser completamente abertos e fechados a cada 6 (seis) meses para evitar eventuais surpresas em caso de necessidade;

Deverá ser verificado o nível dos reservatórios de água potável e o funcionamento das bombas a cada semana;

Deverá ser efetuada limpeza dos reservatórios por empresa especializada, no mínimo a cada 6 (seis) meses, ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública, exigindo-se o atestado de potabilidade;

As tubulações que não são constantemente usadas (ladrão) devem ser acionadas a cada ano de forma a evitar entupimentos, devido às incrustações, sujeiras etc.;

As caixas de esgoto, de gordura e águas pluviais devem ser limpas a cada 3 (três) meses ou quando for detectada alguma obstrução, além de eventual manutenção de seu revestimento impermeável;

Efetuar manutenção preventiva nas bombas (recalque de água, incêndio, esgoto, ou de águas pluviais) a cada 15 dias;

Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais) não estão dentro do barro a cada 15 dias, nas épocas de estiagem, e semanalmente nas épocas de chuvas intensas, para evitar inundações ou contaminações. Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o poço e regular a altura de funcionamento da bomba através da corda de sustentação;

Verificar a cada mês, ou semanalmente em épocas de chuvas intensas, os ralos e grelhas do sistema de águas pluviais e as calhas do edifício;

Verificar a cada ano os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias;

Verificar a cada ano as tubulações de captação de água do jardim, de modo a detectar eventual presença de raízes que possam quebrar ou entupir as tubulações;

Limpar a cada ano os arejadores (bicos removíveis) das torneiras;

Substitua a cada ano os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos;

Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga periodicamente;

Verifique a cada ano as gaxetas, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos.

Sugestões de manutenção

Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;

Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças, forem danificados causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Como desentupir a pia

Com o auxílio de luvas de borracha e um desentupidor, siga os seguintes passos:

Retire o sifão e limpe-o, 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, recoloque o sifão;

Encha a pia de água;

Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o 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, com uma sonda, 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 sonda;

Recoloque o sifão. Não coloque produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto, e não despeje água extremamente quente nas tubulações, pois a mistura de soda cáustica, água quente e gordura da tubulação forma sabão, obstruindo ainda mais a tubulação;

Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

Como consertar a torneira que está vazando

Retire a tampa/ botão (quando houver) da cruzeta com a mão;

Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;

Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;

Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

Como desentupir o chuveiro

Desrosqueie a capa protetora do crivo;

Retire a proteção metálica (quando houver);

Retire o plástico ou borracha preta;

Com o auxílio de uma escova de dente, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária

1 . Regulagem

Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;

Com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

2 . Substituição

Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;

Desrosqueie a bóia;

Leve-a à um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;

Com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

Perda de Garantia

Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;

Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas);

Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;

Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço e esponja dupla face);

Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;

Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.;

Se for constatada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;

Se for constatada a falta de limpeza nos aeradores provocando o acúmulo de resíduos nos mesmos;

Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;

Se for constatado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;

Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;

Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;

Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas que ocasionem o mau funcionamento do produto;

Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Jardins

Cuidados de Uso

O projeto de paisagismo é estudado quanto ao porte, volume, textura e cores de cada espécie vegetal a ser usada. Portanto nenhuma troca de vegetação deverá ser feita sem consulta ao projetista;

É fundamental que a área a ser ajardinada esteja abastecida de pontos de água e mangueiras disponíveis para a rega;

Não se pode iniciar a implantação de um jardim, sem que as áreas onde serão plantadas as espécies, estejam devidamente preparadas: sem entulhos, resíduos, lixos, materiais de obras, etc. e prontas para receber as espécies;

É importante que a implantação do jardim seja feita após todas as outras etapas da obra, que geram influência decisiva sobre ele, tais como: pintura, reboco, emboço, instalações hidráulicas, etc. Assim, evitaremos danos irreparáveis, tais como pisoteio, massa de cimento, tinta e outros eventuais materiais de obra;

Não se troca o solo de um jardim, seja ele sobre laje ou não, e sim incorpora-se matéria orgânica no mínimo duas vezes ao ano e aduba-se regularmente sendo que para cada tipo de vegetação há uma época e um tipo de adubo apropriado;

Não plantar espécies vegetais cujas raízes possam danificar a camada drenante e a impermeabilização e se infiltrar nas tubulações;

Evitar o pisoteio sobre o gramado nos meses seguintes após a implantação. A planta não suporta ser pisoteada até sua perfeita adaptação ao novo local;

Ainda sobre o gramado, é importante frisar que eles não foram feitos para servir de apoio para objetos da obra, tais como madeiras, lenhas, latas de tinta, ferramentas, etc.;

Alertar os funcionários, que trabalham no empreendimento, que um jardim ou, até mesmo, um vaso de plantas não é um cinzeiro;

Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas, utilizar bico aspersor;

Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, tais como picaretas, enxades etc., nos serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos à impermeabilização existente.

Se necessário realizar trabalhos de infraestrutura após a implantação do jardim, que seja feito com cuidado. No caso de aplicação de pinturas e texturas, cobrir as espécies com madeira ou lona e, se possível, amarrar algumas folhas para minimizar o dano.

TCA - Termo de Compromisso Ambiental

Para o empreendimento que possui Termo de Compromisso Ambiental - TCA, é de responsabilidade do condomínio a preservação e manutenção das áreas de compensação ambiental descritas no TCA, uma vez que o condomínio estará sujeito a futuras vistorias dos órgãos competentes.

É necessário que o condomínio contrate uma empresa especializada para fazer a manutenção das áreas do TCA a partir do momento em que o empreendimento não ficar mais sob a responsabilidade da construtora.

Manutenção Preventiva

Na pós-implantação, as espécies recém plantadas devem ser molhadas, com muito cuidado, pelos menos 02 (duas) vezes ao dia. Procurar fazer a primeira rega pela manhã e a segunda deve ser feita no meio da tarde. Evitar regar as espécies no período noturno, para impossibilitar a propagação de fungos no solo;

Molhar muito bem o torrão das plantas. Se necessário, ficar por alguns minutos com o jato direcionado até perceber que o solo está bem encharcado;

Regar diariamente no verão e em dias alternados no inverno (preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde), molhando inclusive as folhas;

Varrer diariamente os gramados e canteiros para retirada de folhas e detritos;

Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes a cada 2 (dois) meses;

Realizar uma poda de limpeza nos arbustos, palmeiras e árvores, eliminando os ramos secos, folhas velhas e amarelas;

É recomendável, que pelo menos 01 (uma) vez ao mês, seja contratada empresa especializada ou jardineiro qualificado para proceder à manutenção: corte de grama, poda de arbustos, poda de estímulo de brotação, adubação orgânica e mineral, correção de ph do solo, cobertura dos gramados com composto orgânico; reposição de espécies que possam ter perecido após o plantio, controle de pragas e doenças;

Cortar a grama aproximadamente 08 (oito) vezes ao ano ou sempre que a altura atingir 5 cm;

Afofar a terra a cada mês;

Adubar a cada 2 (dois) meses;

Incorporar matéria orgânica nos meses de janeiro e agosto;

Verificar anualmente as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações.

Perda de Garantia

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Pinturas (interna e externa)

Cuidados de uso

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 utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;

Evitar o contato com pontas de lápis, caneta ou hidrocor;

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.

Manutenção preventiva

Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar toda a parede (de quina a quina), 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;

Deverá ser verificada a integridade dos revestimentos internos (paredes e tetos) a cada ano, reconstituindo onde for necessário (seja através de correções e/ou da repintura), evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. É imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;

Recomendamos a repintura a cada ano dos forros dos banheiros;

Recomendamos a repintura das áreas internas (paredes e tetos) e externas (muros ou fachada) cada 3 anos ou quando for necessário.

Perda da garantia

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Piscina

Além de agradável item de recreação e lazer as piscinas também são importantes reservas técnicas usadas pelo "Corpo de Bombeiros" no combate a incêndios. A reserva técnica de incêndio deve ser prevista para permitir o primeiro combate durante determinado tempo. Nos Residenciais que possuem piscinas é importante enfatizar que a capacidade de uso efetiva desta reserva técnica pode estar levando em consideração o volume de água da piscina, a mesma deve ser mantida permanentemente. Mais informações sobre volumes de reserva de

incêndio podem ser obtidos no projeto hidráulico e de prevenção contra incêndio.

Cuidados de Uso

Respeitar a capacidade da piscina de 1(uma) pessoa por metro quadrado.

Mantener a piscina sempre cheia de água, mantendo o nível d'água no mínimo a 10 cm abaixo da borda da piscina;

Não utilizar a piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas;

Ligar o filtro todos os dias de 4 a 8 horas, variando em função do uso e relação (filtro/volume d'água da piscina);

Lavar o filtro pelo menos uma vez a cada 07 dias;

Verificar o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem;

Verificar o PH da água, mantendo o PH ideal entre (7,2 e 7,6) e o nível de cloro em 1,0 PPM, para evitar fungos e bactérias;

O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento e no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos.

Manutenção Preventiva

Passar a peneira na água diariamente;

Aspirar o fundo da piscina diariamente durante o verão e durante o inverno apenas semanalmente;

Limpar a cada 10 dias as bordas da piscina com produtos específicos (limpa bordas), removendo vestígios oleosos;

Controlar o PH da água uma vez por semana;

Adicione uma vez por semana algicida, conforme a recomendação do fabricante, para evitar a formação de algas;

Verifique anualmente o estado do rejuntamento e se há azulejos soltos ou trincados e proceder a manutenção.

Perda da garantia

Uso inadequado de produtos químicos;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

PISCINA - PROBLEMAS E SOLUÇÕES

A tabela a seguir tem a finalidade de servir de guia para detectar possíveis causas de problemas apresentados na água e o método necessário para suas correções.

PROBLEMAS	DESCRIÇÃO	CAUSA PROVÁVEL	1- SOLUÇÃO 2 - PREVENÇÃO
ALGAS OU ÁGUA VERDE E TURVA	Cor verde ou marrom espalhando-se pelas paredes, às vezes turvando ou esverdeando a água.	Desenvolvimento de algas devido à ausência ou insuficiência de cloro.	1- Cloração de choque com cloro granulado e escovação das paredes para a ação do cloro. 2- Mantenha o residual de cloro sempre de 1ppm.
CHEIRO FORTE	Irritação dos olhos e cheiro irritante.	Cloro insuficiente para oxidar contaminações; formações de cloro combinado (cloraminas) pela reação do cloro, urina, suor etc.	1- Supercloração com cloro granulado. 2- Mantenha o residual de cloro sempre de 1 ppm.
IRRITAÇÃO DOS OLHOS E DA PELE	Os olhos ficam vermelhos e a pele coça.	Cloraminas (veja acima: cheiro forte de cloro) ou PH inadequado.	1- Análise o PH e corrija-o com PH+ ou PH-. 2- Mantenha o PH sempre entre 7,2 e 7,6.
ÁGUA COLORIDA E TRANSPARENTE	Amarela ou marrom; preta; verde; azulada (quando tratada com cloro).	Presença de ferro, manganês ou cobre.	1- Supercloração com cloro granulado.
ÁGUA TURVA	Água esverdeada; não se enxerga o fundo, mesmo após cloração de choque; supercloração ou com residual adequado de cloro.	Filtração insuficiente; partículas em suspensão.	1- Retrolave o filtro e aplique floculante clarificante e auxiliar de filtração, seguindo as instruções da embalagem. Filtre por 24 horas e retrolave o filtro. Repita se necessário. 2- Nunca utilize sulfato de alumínio.

CORROSÃO DE METAIS	Metais submersos mostram sinais de corrosão e causam manchas nas paredes ou dão cor à água.	PH baixo.	1 e 2- Ajuste e mantenha o PH na faixa de 7,2 a 7,6 e alcalinidade na faixa de 80 a 100 ppm.
GORDURA NA SUPERFÍCIE DA ÁGUA	Gordura se espalha pela superfície da água e pelas paredes acima da superfície.	Bronzeadores e/ ou fuligem.	1- Supercloração com cloro granulado.
ESPUMA NA ÁGUA	Superfícies apresentam bolhas.	Acúmulo de material orgânico devido à falta de cloro. Excesso de algicidas à base de quaternário de amônio.	1- Supercloração com cloro granulado. Observe espalo de pelo menos 12 horas entre aplicação de cloro granulado e algicida. 2- Mantenha o residual de cloro em 1 ppm.
INFECÇÕES DIVERSAS	Ocorrência de micoses na pele, conjuntivites, otites, pé-de-atreta, etc.	Presença de microorganismos na água devido a ausência de cloro.	1- Supercloração com cloro granulado. 2- Mantenha o residual de cloro sempre 1 ppm.
PRESENÇA DE INSETOS MORTOS NA PISCINA	Insetos são encontrados mortos na água da piscina.		1- Cloração de choque imediata (20 ppm) com cloro granulado.
AUSÊNCIA FREQUENTE DE RESIDUAL DE CLORO	Análise revela sempre residual baixo ou inexistente.	Piscina não estabilizada exposta ao sol perde seu residual de cloro rapidamente pela ação de luz u.v.	Estabilização com stabilclor estabilizante de cloro.

Piso cimentado / Piso acabado em concreto / Contrapiso

Cuidados de uso

Não utilizar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada a superfície a ser limpa;

Não deixar cair óleos, graxas, solventes e produtos químicos (ácidos etc.);

Em caso de danos, principalmente em garagens ou áreas externas, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada;

No caso de demolição parcial do piso, atentar para não provocar deformações, destacamentos, depressões, saliências, fissuras ou outras imperfeições, tanto no piso remanescente como no trecho novo;

Quando especificado para receber um determinado tipo de revestimento, este deve ser colocado o mais rápido possível para evitar danos;

Evitar bater com peças pontiagudas;

Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não arrastá-los sobre o piso;

Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso;

Na limpeza, não raspar com espátulas metálicas, utilizar quando necessário, espátula de PVC;

Promover o uso adequado e evitar sobrecargas, conforme definido nos projetos/memorial.

Manutenção preventiva

Verificar a integridade física do piso cimentado a cada ano, quando utilizado em garagens ou áreas externas, recompondo-o quando necessário;

Verificar a cada ano as juntas de dilatação. Quando necessário, reaplicar mastiques ou substituir a junta elastomérica, nunca com argamassa ou silicone.

Perda da garantia

Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;

Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Playground

Cuidados de Uso

Não utilizar os equipamentos fora das especificações do fabricante;

Não utilizar equipamentos de PVC quando estes apresentarem fissuras.

Manutenção Preventiva

Os equipamentos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem. Devem ser lixados e pintados com zarcão e tinta à base de esmalte anualmente, ou quando a camada de tinta for danificada.

No caso das partes em madeira, devem ser anualmente, lixadas e pintadas com tinta a óleo, esmalte ou verniz.

Verificar periodicamente a integridade dos equipamentos 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.

Perda de Garantia

Se não forem tomadas os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Portas corta-fogo

Cuidados de Uso

As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio de dispositivo fechamento automático;

Uma vez aberta a porta, para fechá-la basta soltá-la, não sendo recomendado empurrá-la para seu fechamento;

É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo danificar a mesma;

É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, o que pode alterar suas características gerais, comprometendo seu desempenho ao fogo;

Quando for efetuada a repintura das portas, deve-se tomar o cuidado de não pintar a placa de identificação do fabricante e do selo da ABNT.

Manutenção Preventiva

O conjunto porta corta-fogo e o piso ao redor não devem ser lavados com água ou qualquer produto químico. A limpeza das superfícies pintadas deve ser feita com pano umedecido em água e em seguida utilizado um pano seco para a remoção, de forma que a superfície fique seca e a poeira removida;

No piso ao redor da porta não devem ser utilizados produtos químicos, como água sanitária, removedores e produtos ácidos, que são agressivos à pintura e conseqüentemente ao aço que compõe o conjunto porta corta-fogo;

Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas a cada três meses para garantir o seu perfeito funcionamento;

Verificar a cada três meses o sistema de abertura das portas e caso necessário chamar empresa especializada;

Anualmente fazer a regulagem das portas com empresa especializada antes da vistoria anual dos bombeiros;
Realizar mensalmente inspeções visuais do fechamento das portas.

Perda de Garantia

Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;

Deformações oriundas de golpes que venham a danificar trincos, folhas de portas e batentes, ocasionando o não fechamento como previsto;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Quadra poliesportiva / Street ball

Cuidados de Uso

Não utilizar a quadra para outros fins como pista de skate, patins, bicicleta etc.;

Não utilizar calçados com solado de borracha preta, chuteiras ou qualquer tipo de calçado que possa deixar marcas no piso. Recomenda-se o uso de tênis com solado de látex;

Não submeter o piso a cargas puntiformes tais como mesas, cadeiras, escadas etc.;

Ao montar e desmontar os equipamentos esportivos, como por exemplo os postes de voleibol, deve-se tomar cuidado para não arrastá-los, danificando o acabamento do piso;

Manter as canaletas e ralos sempre limpos e desobstruídos, evitando-se água represada na quadra;

Limpeza do piso:

Pisos de base asfáltica, seguir as recomendações do fabricante;

Não apoiar objetos ou pessoas no alambrado;

As boladas causam inevitavelmente deformações na tela; recomenda-se que a cada dois anos, ou em função do uso, se faça manutenção do alambrado, reesticando a tela onde necessário e repintando a tubulação;

Trocar lâmpadas quando necessário, tomando-se o cuidado com a vedação das luminárias;

Recomenda-se guardar as redes em depósitos e somente instalá-las quando necessário.

Manutenção Preventiva

Pisos de base asfáltica, seguir as recomendações do fabricante.

Perda de Garantia

Uso inadequado da quadra;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Rejuntas

Cuidados de Uso

Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte como também o esmalte das peças cerâmicas;

Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;

A limpeza e lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas com cerdas

macias.

Manutenção Preventiva

Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), a cada ano. Isto se faz importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas);

Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro;

Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

Perda de Garantia

Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Revestimento cerâmico

Cuidados de Uso

Nunca use jatos de água, e não jogue baldes de água diretamente sobre o piso de salas, cozinhas, quartos e varandas. Tenha o hábito de passar pano úmido regularmente, para a realização das limpezas, pois estas áreas não são impermeabilizadas e jogar água diretamente, pode ocasionar infiltrações;

Para limpeza das áreas impermeabilizadas, como área externa de cobertura e a área do box do banheiro, retirar os excessos evitando a formação poças e lâminas d'água;

Utilizar sabão neutro para limpeza. 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 ataque químico nas placas cerâmicas;

Na limpeza, tomar cuidado com encontro de paredes e tetos em gesso;

Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento;

Evitar bater com peças pontiagudas que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;

Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los 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 (tipo escova de dente).

Não raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;

Não utilizar palhas ou esponjas de aço na limpeza de cerâmicas;

Na área da cozinha limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo "limpa forno";

Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou mastique para evitar a infiltração de água.

Manutenção Preventiva

Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntos;

Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;

No caso de fachadas e pisos, verificar anualmente as juntas de dilatação. Estas devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento;

Verificar se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante.

Perda de Garantia

Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;

Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso/ Forro de gesso

Cuidados de Uso

Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilizar parafusos com buchas apropriadas ao revestimento. Evitar o uso de pregos para não danificar o acabamento;

No caso de forros de gesso, não fixar suportes 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 produtos abrasivos;

Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;

Evitar impactos no forro de gesso que possam danificá-lo;

Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas etc.). Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos).

Manutenção Preventiva

Deverá ser verificada a integridade dos revestimentos internos (paredes e tetos) a cada ano, reconstituindo onde for necessário (seja através de correções e/ou da repintura);

Recomendamos a repintura a cada ano dos forros dos banheiros;

Recomendamos a repintura das áreas internas (paredes e tetos) e externas (muros ou fachada) cada 3 anos ou quando for necessário.

A repintura, quando necessária, deverá ser feita na parede (face) ou no teto como um todo, evitando assim machas e diferenças de tonalidade.

Perda de Garantia

Quebras ou trincas por impacto;

Contato das paredes e tetos contínuo com água ou vapor;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Revestimento de pedras naturais

(Mármore, Granito, Pedra Mineira, Mosaico e outros)

Cuidados de Uso

Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os projetos de instalações, para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;

Não usar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;

Utilizar sabão neutro próprio para lavagem de pedras. Não utilizar produtos corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. Para retirada de manchas deverá ser contratada empresa especializada

em revestimento / limpeza de pedras;

Nos procedimentos de limpeza diário de materiais polidos, sempre procurar remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio ou escova de pelo nos tampos de pias e balcões;

Nos pisos, remover com vassoura de pelo ou mop pó, sempre sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes precoces devido ao atrito, e em seguida aplicar um pano ou mop água umedecidos (sempre bem torcidos, sem excesso de água) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão ou "raion" para secar a superfície. Evitar a lavagem de pedras para que não surjam manchas e eflorescências e, quando necessário, utilizar detergente específico;

Nunca tentar remover manchas com produtos genéricos de limpeza ou com soluções caseiras. Sempre que houver algum problema, procurar consultar empresas especializadas, pois muitas vezes a aplicação de produtos inadequados em manchas podem, além de danificar a pedra, tornar as manchas permanentes;

No caso de pedras naturais utilizadas em ambientes externos, em dias de chuva, poderá ocorrer acúmulo localizado de água, em função das características das pedras utilizadas. Se necessário, remover a água com auxílio de rodo;

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

Utilizar protetores de feltros e / ou mantas de borrachas nos pés dos móveis;

Evitar bater com peças pontiagudas;

Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;

Não deixe cair sobre a superfície graxas, óleo e massa de vidro;

Não colocar vasos de planta diretamente sobre o revestimento pois podem causar manchas;

Para a recolocação de peças, atentar para o uso correto do cimento colante para cada tipo de pedra (ex.: para mármore e granitos claros use cimento cola branco, para ardósias use cimento cola específico etc.);

Em casos de reformas, cuidado para não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;

A calafetação em volta das peças de metal e louças (ex.: válvula de lavatório) deve ser feita com mastique ou massa de calafetação, não utilizar massa de vidro para evitar manchas;

No caso de fixação das pedras com elementos metálicos, não remover nenhum suporte e, no caso de substituição, contatar uma empresa especializada.

Manutenção Preventiva

Inspecionar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha.

Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar aparecimento de fungos ou bolor e sempre utilizar produtos de limpeza específicos para pedras que evitam a proliferação deste agentes;

Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerantes, alimentos etc.) caírem sobre a superfície, procurar limpá-los com um pano absorvente ou papel toalha;

No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), é recomendável um enceramento mensal com cera específica para proteger a pedra de agentes agressivos.

Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer semanalmente ou até diariamente.

Perda de Garantia

Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;

Quebra por impacto;

Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;

Utilização de máquinas de alta pressão;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Revestimento externo - Fachada

Atenção

A manutenção deverá ser feita por uma empresa especializada.

Importante:

A manutenção ou limpeza da fachada deve ser realizada por empresa especializada. Para tanto, deverá ser verificado aspectos relacionados à segurança do profissional, que deverá utilizar dispositivos próprios para descida, e à segurança dos proprietários/usuários, com a interdição da área na projeção do térreo.

Solicite sempre a supervisão deste procedimento por um profissional devidamente qualificado - Técnico ou Engenheiro de Segurança do Trabalho e consulte a NR-18.

Manutenção Preventiva

Não utilize produtos químicos corrosivos, tais como: cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático;

Quando não for obtido um resultado satisfatório, entre em contato com a empresa aplicadora do revestimento para maiores e melhores instruções;

Evite bater com peças pontiagudas;

Na instalação de equipamentos, não danifique o revestimento e trate os furos com silicone ou mastique para evitar a infiltração de água;

Verifique anualmente a fixação de pára-raios, antenas, elementos decorativos, etc.

Pintura texturizada

Deverá ser verificada a integridade das paredes externas (fachadas e muros) a cada ano, reconstituindo onde for necessário, seja através de lavagens ou da repintura;

Nota: Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.

Recomendamos a lavagem das fachadas a cada 3 anos ou quando for necessário, dependendo do estado de impregnação da sujeira causada pela poluição ou fatores naturais.

Essas lavagens são realizadas com jatos (leque aberto), provenientes de um compressor, utilizando uma pressão de 70 bares, distante cerca de 70 cm do substrato a ser limpo.

Quando não for obtido um resultado satisfatório somente com o jato de água, recomenda-se a adição de soluções de detergente neutro 1:6 (detergente neutro: água).

Consultar o fornecedor do material no caso de uso de outros produtos de limpeza, para indicação de empresas autorizadas a proceder à limpeza do revestimento.

Atenção

Não utilize materiais ácidos;

Nos locais onde houver deterioração ou remoção do revestimento, devem ser restauradas por mão de obra especializada;

Sempre verifique se os materiais de limpeza utilizados em algum acabamento da fachada (caixilho, vidros, concreto etc.) não atacam o revestimento externo;

Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia e os vidros.

Perda de Garantia

Manchas por utilização de produtos químicos;

Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;

Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;

Efetuar lavagem da fachada com empresa não especializada;

Se não for feita a manutenção preventiva necessária.

Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA (Para-raio)

Deve ser lembrado que o para-raio não impede a ocorrência das descargas atmosféricas. O sistema instalado conforme norma não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens, entretanto reduz significativamente os riscos de danos devidos às descargas atmosféricas.

Cuidados de Uso

Todas as construções acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema ou o mesmo deverá ser ampliado mediante consulta a profissional habilitado;

Jamais se aproximar dos elementos que compõe o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedam chuvas ou nos períodos que elas estiverem ocorrendo;

O sistema SPDA não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos, recomenda-se o uso de dispositivos DPS (Dispositivos de Proteção Contra Surtos) dimensionados para cada equipamento.

Manutenção Preventiva

Devem ser feitas inspeções no sistema da seguinte forma:

- A) Inspeção a cada ano, conforme legislação vigente;
- B) Em locais expostos a corrosão severa, reduzir os intervalos entre as verificações;
- C) Quando for constatado que o SPDA foi atingido por uma descarga atmosférica.

As inspeções devem ser feitas por profissional habilitado/empresa especializada que deve:

Verificar todos os componentes se estão em bom estado, conexões e fixações deverão estar firmes e livres de corrosão.

Verificar se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo.

OBSERVAÇÃO: Documentação Técnica

Deve ser mantida no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA, atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no SPDA e novos projetos se houver.

Perda de Garantia

Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;

Caso não sejam feitas as inspeções;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Sistemas de esgoto / ETE / Fossas e sumidouros

Cuidados de Uso

Não estacione, nem utilize equipamentos pesados acima da fossa e sumidouro;

Não deixe que plásticos, papéis, vidros, óleos, tintas e etc. entrem na fossa;

As Estações de Tratamentos de Efluentes devem receber vistorias periódicas;

Efetuar regularmente análises químicas na entrada/saída do efluente;

Inspeccionar os lacres do sistema. Notificar qualquer ocorrência ou anormalidade ao fornecedor.

Manutenção Preventiva

Contratar empresa especializada para executar a manutenção do sistema conforme instrução do fabricante.

Inspeção anual da Integridade física da estrutura.

Verificar semestralmente a integridade das tampas e grelhas.

Perda de Garantia

Falta de manutenção com empresa especializada;

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Vidros

Cuidados de uso

Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, deve-se evitar qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos caixilhos;

Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro, utilizar os puxadores e fechos;

Para sua limpeza, usar apenas água e sabão, álcool ou produtos especiais para esta finalidade. Não utilizar materiais abrasivos como palha de aço ou escovas de cerdas duras;

No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);

Promover o uso adequado e evitar esforços desnecessários.

Manutenção Preventiva

Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente a peça para evitar acidentes;

Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos a cada ano.

Perda da garantia

Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;

Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO

Sugestões para o bom funcionamento do condomínio, para o síndico e os moradores se sentirem seguros e ainda conseguirem economizar: racionamento de água, gás e energia, reforma, segurança patrimonial, coleta seletiva e muito mais.

Aquisição e instalação de equipamentos

Os quadros de luz das dependências das áreas comuns estão sendo entregues com o diagrama dos disjuntores.

Ao adquirir qualquer equipamento verifique primeiramente a compatibilidade da sua voltagem e potência, que deverá ser no máximo igual, à voltagem e potência dimensionada em projeto para cada circuito.

Na instalação de luminárias solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios.

Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma:

Potência x quantidade de horas por mês = Consumo KW/h.

Verifique no memorial (especificações) do seu residencial se há previsão para instalação de ar condicionado tipo Split. Se houver a previsão de instalação do ar tipo Split o proprietário deve instalar o equipamento na fachada apoiado em suporte metálico. Para Regiões litorâneas recomenda-se o uso do suporte em alumínio.

Para colocação dos suportes de ar condicionado tipo Split, a MRV recomenda que seja definido em assembleia a contratação de empresa capacitada para a instalação dos suportes nas fachadas e do material e modelo a ser instalado. A definição de um modelo único de suporte e de empresa capacitada garante ao condomínio que o aspecto visual da fachada não seja impactado pela diversidade de opções, e garante a segurança da instalação com qualidade.

Modificações e reformas

REFORMAS

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

O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo a Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A construtora e/ou incorporadora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam perda da garantia.

Alterações das características originais podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico desempenho dos sistemas do edifício etc., portanto devem ser feitas sob orientação de profissionais/ empresas especializados para tal fim, seguindo todas as determinações das normas: NBR 15575:2013 “Edificações habitacionais – Desempenho” (esta norma vale para projetos de edifícios residenciais protocolados na prefeitura a partir de 19 de julho 2013) e de reformas NBR 16280:2014 “Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos”, e seguindo especificações das normas pertinentes além de requisitos das normas de segurança.

As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada só podem ser feitas após aprovação em Assembleia de Condomínio conforme especificado na Convenção de Condomínio.

Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas.

Sob hipótese alguma, remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vãos (ainda que pequenos) ou permita que terceiros façam, sem autorização prévia do condomínio: ISSO EQUIVALERIA A REMOVER UM PILAR OU UMA VIGA DE CONCRETO, O QUE AFETARIA A ESTABILIDADE DE TODA A EDIFICAÇÃO.

Quando necessário, as alterações deverão ser registradas e aprovadas nos órgãos competentes.

Todas as alterações devem ser objeto de documentação específica, incluindo projeto e memorial a serem elaborados por responsável técnico.

Verifique nas especificações (memorial) e nos projetos se existem paredes executadas, utilizando-se o processo construtivo denominado “drywall”, onde são utilizadas placas de gesso acartonado estruturados com perfis e guias metálicas. Unicamente nestas paredes é possível a realização de intervenções de reformas, desde que observadas às normas técnicas de reforma, de segurança, de desempenho e de manutenção, e ainda que se tomem os devidos cuidados com as instalações elétricas e hidráulicas que possam estar embutidas nas mesmas. Alertamos ainda para o fato de que qualquer alteração necessita de previa autorização da construtora, e que mesmo com as autorizações as modificações acarretam a perda de garantia do sistema modificado.

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

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

Não encoste o fundo dos armários 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.

Nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica). Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de perfuração nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nos Projetos de Instalações Hidráulicas.

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

Para perfuração em geral utilize, de preferência, furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso;

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.

O condomínio e o meio ambiente

É importante que o condomínio esteja atento para os aspectos ambientais e promova a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

Uso Racional da Água

Verifique periodicamente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações chamar a concessionária para inspeção.

Oriente os moradores e a equipe de manutenção local a verificar periodicamente a existência de perdas de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo” etc.).

Oriente os moradores e o zelador no uso adequado da água, evitando o desperdício.

Uso Racional da Energia

Procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando quando possível pontos de iluminação e equipamentos, apenas lembre-se de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento do condomínio (ex.: bombas, alarmes etc.).

Para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do Quadro de Distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e ponto de luz, verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste.

Instale equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

Coleta Seletiva

Implante um programa de coleta seletiva no condomínio e destine os materiais coletados à instituições que possam reciclá-los ou reutilizados.

Recomendações para Situações de Emergência

São recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas visando a segurança pessoal e patrimonial dos condôminos e usuários.

A não observação dos itens abaixo pode acarretar riscos ao proprietário e ao condomínio.

Incêndio

A extinção de um incêndio, com o emprego da água, baseia-se em processo físico e químico, onde qualquer corpo em combustão desprende certa quantidade de calor. Para se extinguir esse fogo, precisamos anular ou retirar todo esse calor despreendido, provocando assim um resfriamento do corpo. A água é o agente extintor natural mais indicado para se combater um incêndio, devido a suas propriedades científicas de absorção, além de ser o mais abundante e econômico para esse fim. As fontes de captação ou de suprimento são os locais onde se verificam acentuados volumes de água disponível, nos quais o Corpo de Bombeiros possa se valer para suprir suas necessidades operacionais para combate ao incêndio.

A reserva técnica de incêndio deve ser prevista para permitir o primeiro combate durante determinado tempo. Do ponto de vista operacional, podemos considerar como outras reservas técnicas para combate a incêndio, os castelos d'água, as fontes de praças públicas, espelhos d'água, tanque de acumulação de água para resfriamento de máquinas, refrigeração de ar condicionado, ou até uma piscina da edificação a ser protegida, desde que garantida à reserva efetiva permanente. Nos Residenciais que possuem piscinas é importante enfatizar que a capacidade de uso efetiva desta reserva técnica pode estar levando em consideração o volume de água da piscina, a mesma deve ser mantida permanentemente. Mais informações sobre volumes de reserva de incêndio podem ser obtidos no projeto hidráulico e de prevenção contra incêndio. A MRV destaca a importância da execução das manutenções preventivas nos itens de prevenção e combate a incêndio, conforme estabelecido pela Norma Técnica NBR-5674.

Atenção!

O condomínio conta com rotas de fuga e saídas de emergência devidamente identificadas atendendo as exigências do Corpo de Bombeiros.

Princípio de incêndio

1. No caso de princípio de incêndio, informar a portaria aonde se encontra o foco inicial (o porteiro deve informar primeiramente os integrantes da brigada de incêndio e na sequência os outros moradores).
2. Conforme as proporções de incêndio, acionar o Corpo de Bombeiros (confirmar o código de chamada da região) ou iniciar o combate fazendo o uso de extintores apropriados (vide tabela) e hidrantes.
3. Caso não seja possível o combate, evacuar o local utilizado como rota de fuga a escada, fechando as portas dos ambientes. Nunca utilize os elevadores (quando houver) nesta situação.

Em situações extremas:

Não procure combater o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento de combate.

Use a escada, jamais utilize os elevadores em caso de incêndio (quando houver);

Uma vez que tenha conseguido escapar não retorne.

Se você ficar preso em meio a fumaça, respire através do nariz, protegido por lenço molhado e procure rastejar para a saída.

Antes de abrir qualquer porta, toque- a com as costas da mão. Se estiver quente não abra.

Em ambientes esfumacados, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor.

Mantenha-se vestido, molhe suas vestes.

Se estiver preso dentro de uma sala, jogue pela janela tudo que puder queimar facilmente.

Não tente salvar objeto, primeiro tente salvar-se

Ajude e acalme as pessoas em pânico.

Fogo nas roupas: não corra, se possível envolva-se num tapete, coberto ou tecido qualquer e role no chão.

Quando usar a escada do Corpo de Bombeiros, desça com o peito voltado para a escada, olhando para cima.

Equipamentos de combate à incêndio

Extintores

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.

A tabela elucida a utilização:

Tipos de incêndio	Mangueira de água	Extintores		
		Água pressurizada	Gás carbônico	Pó químico seco
Em madeira, papel, pano, borracha, etc.	ÓTIMO	ÓTIMO	POUCO EFICIENTE	SEM EFICIÊNCIA
Em gasolina, óleo, tintas, graxa, gases, etc.	CONTRA INDICADO espalha o fogo	CONTRA INDICADO espalha o fogo	BOM	ÓTIMO
Em equipamento elétrico	CONTRA INDICADO conduz eletricidade	CONTRA INDICADO conduz eletricidade	ÓTIMO	BOM pode causar danos em equipamentos delicados
Em metais e produtos químicos	CONTRA INDICADO - não apaga e pode aumentar o fogo			BOM

Os extintores e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros.

Caixa de hidrante (quando houver)

A caixa de hidrante possui uma mangueira que permite combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento. O sistema de hidrantes é alimentado pelo reservatório, tendo a capacidade de reserva adequada de forma a atender as pressões mínimas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

Portas corta-fogo (quando houver)

As escadas são bloqueadas por portas corta-fogo. As portas corta-fogo tem a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga. As portas corta-fogo devem ser mantidas sempre fechadas (porém não trancadas) para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode ficar obstruído.

Segurança do trabalho

A Norma Regulamentadora nº 18 (NR 18), referente às Condições e Meio Ambiente do Trabalho na Indústria da Construção, também deve ser considerada pelo condomínio com relação aos riscos a que os funcionários próprios e de terceiros estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o Síndico é responsabilizado, portanto é de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho.

O Manual Prático de Segurança do Trabalho em Construção e Condomínio elaborado pelo SECOVI SP orienta como tratar da segurança em condomínios.

Segurança patrimonial

Estabeleça critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;

Contrate seguro contra incêndio e outros sinistros, abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;

Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins 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 que foram projetados.

Serviços de mudança e transporte de móveis

Por ocasião da mudança para sua residência é aconselhável que se faça um planejamento, tomando-se algumas precauções:

Providencie a limpeza do imóvel vazio antes da mudança,

Comunique o síndico a data de sua mudança com antecedência,

No dia da mudança, encarregue alguém de orientar os transportadores para colocarem os móveis onde foram planejados,

Prever a forma de transporte dos móveis levando-se em consideração as dimensões dos elevadores (quando houver), das escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

Para verificar as dimensões e capacidade de carga do elevador (quando houver) e sobrecarga máxima nas lajes, vide item “**Vide Memorial descritivo da unidade**”. Caso o peso dos móveis ultrapasse a capacidade máxima de carga do elevador, utilize a(s) escada(s).

ATENÇÃO

É expressamente proibida a entrada de veículos de carga nas áreas de circulação interna do condomínio. A MRV se exime de qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados no piso em decorrência desse fato.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

O programa de manutenção preventiva do condomínio consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, recursos necessários e na responsabilidade pela sua execução.

A Convenção de Condomínio elaborada na vigência e de acordo com as diretrizes da lei 4.591 estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos proprietários, usuários, síndicos, assembleia e conselho consultivo. O Regulamento Interno que é aprovado em assembleia geral contempla as regras de utilização do condomínio.

A responsabilidade pela elaboração, preparação (previsões orçamentárias, aprovação e administração dos recursos), implantação, acompanhamento e registro de manutenções realizadas no Programa de Manutenção Preventiva é do síndico e/ou representante ou Administradora contratada, que poderá eventualmente contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do mesmo.

A elaboração e a implantação do programa deverão atender à NBR 5674 e as demais normas técnicas aplicáveis, bem como levar em conta as informações descritas no Manual das Áreas Comuns da edificação; além de fazer cumprir as Normas de Segurança do Trabalho durante sua execução.

Lembramos da importância da contratação de empresas especializadas e profissionais qualificados para manutenção, uso e funcionamento do empreendimento, além da necessidade de treinamento adequado da equipe para a execução dos serviços. Caso seja contratada empresa especializada, a mesma deverá fornecer documentos/laudos que comprovem a realização dos serviços, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados, etc. para serem anexados a documentação e registros da edificação. Tais laudos poderão ser solicitados pelo incorporador, construtor, proprietário ou condomínio.

Recomendamos também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar somente peças originais.

Cabe ao Conselho Deliberativo aprovar os recursos para realização do programa e acompanhar sua execução; aos proprietários cumprir o estabelecido pela Convenção de Condomínio e seu Regulamento Interno, bem como fazer cumprir e prover recursos para os programas de manutenção preventiva das áreas comuns; e aos zeladores fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e/ou administradora, bem como apoiá-lo(s) no acompanhamento de serviços executados em conformidade com as Normas de Segurança do Trabalho, coleta e arquivo de documentos relacionados às atividades de manutenção.

Tabela de periodicidade da manutenção

Periodicidade	Sistema	Elemento / componente	Atividade
A cada semana	Equipamentos industrializados	Sauna úmida	Fazer a drenagem de água no equipamento
A cada semana	Equipamentos industrializados	Grupo gerador	Verificar após o uso do equipamento o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação
A cada semana	Sistemas hidrossanitários	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das bóias
A cada semana	Sistemas hidrossanitários	Sistema de irrigação	Verificar o funcionamento dos dispositivos
A cada 15 dias	Sistemas hidrossanitários	Bombas de água potável, água servida e piscinas	Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio, quando aplicável

A cada 15 dias	Sistemas hidrossanitários	Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor
A cada 15 dias	Sistemas hidrossanitários	Grupo gerador	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor
A cada mês	Jardim	Jardim	Manutenção geral
A cada mês	Equipamentos industrializados	Pressurização de escada	Fazer teste de funcionamento do sistema de ventilação conforme instruções do fornecedor e projeto
A cada mês	Equipamentos industrializados	Pressurização de escada	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor
A cada mês	Equipamentos industrializados	Banheira de hidromassagem / spa	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor
A cada mês	Equipamentos industrializados	Ar condicionado SPLIT (quando houver previsão, equipamento adquirido pelo proprietário)	Manutenção recomendada pelo fabricante e atendimento à legislação vigente
A cada mês	Equipamentos industrializados	Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento de todo o sistema conforme instruções do fornecedor
A cada mês	Sistema de automação	Automação de portões	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor
A cada mês	Sistema de automação	Dados, informática, voz, telefonia, vídeo, TV, CFTV e segurança patrimonial	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor
A cada mês	Revestimentos de parede, piso e teto	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificar e se necessário, encerrar as peças polidas
A cada mês	Sistemas hidrossanitários	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Limpar o sistema das águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade, especialmente em época de chuvas intensas
A cada mês	Sistemas hidrossanitários	Bombas de incêndio	Testar seu funcionamento, observada a legislação vigente
A cada dois meses	Equipamentos Industrializados	Gerador de água quente	Limpar e regular os sistemas de queimadores e filtros de água conforme instruções dos fabricantes
A cada dois meses	Equipamentos Industrializados	Iluminação de emergência	Para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga da bateria selada e nível de eletrólito da bateria comum conforme fabricante
A cada três meses	Equipamentos Industrializados	Portas corta-fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas
A cada três meses	Equipamentos Industrializados	Portas corta-fogo	Verificar a abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada
A cada três meses	Equipamentos Industrializados	Banheira de hidromassagem/SPA (quando houver)	Limpar a tubulação
A cada três meses	Esquadrias de alumínio	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes

A cada três meses	Sistemas hidrossanitários	Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar limpeza geral
A cada seis meses	Bombas de recalque	Bombas de recalque	Efetuar manutenção geral
A cada ano	Estrutural	Estrutural	Lajes, vigas e pilares (alvenaria convencional) e alvenaria estrutural
A cada ano	Equipamentos industrializados	Sistema de segurança	Manutenção recomendada pelo fornecedor
A cada ano	Equipamentos industrializados	Gerador de água quente	Verificar sua integridade e reconstituir o funcionamento do sistema de lavagem interna dos depósitos de água quente e limpeza conforme instrução do fornecedor
A cada ano	Equipamentos industrializados	Sistema de aquecimento individual	Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem, conforme legislação vigente

Acesse o manual do seu condomínio no Portal de Relacionamento para conhecer algumas sugestões de planos de manutenção preventiva.

GARANTIAS

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços estão relacionados a seguir e devem ser contados a partir da data de **Emissão do Habite-se ou do Aceite do Termo de Vistoria das Áreas Comuns – Vistoria Inicial**, o que ocorrer primeiro. Importante ressaltar que os prazos são estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes.

A MRV disponibiliza no site de Relacionamento com Cliente, para todos os proprietários de imóveis da construtora, o Manual do Proprietário e ao síndico, o Manual das Áreas Comuns, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas para evitar dúvidas aos moradores. Além disso, a construtora presta, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, conforme constante no Termo de Garantia. Para solicitação de assistência técnica o Síndico ou Administradora indicada deve clicar em Auto-Serviço > Assistência Técnica.

PERDA DE GARANTIA

Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário, o Manual das Áreas Comuns e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não, bem como áreas de uso comum;

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 descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;

Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas (de acordo com a NBR 6120, em unidades residenciais, devem ser respeitados os carregamentos referentes a pessoas, móveis e utensílios de **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 sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;

Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação;

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

Nota importante: As garantias desta Construtora não abrangem danos causados por fenômenos naturais como chuvas de granizo, enchentes, abalos sísmicos, rajadas de ventos de alta intensidade (fora dos níveis considerados normais), etc.

Nestes casos recomenda-se que sejam acionados órgãos como Defesa Civil, Corpo de Bombeiros e a Prefeitura de sua Região.

A tabela de garantias com os principais itens de unidades e áreas comuns está disponível abaixo. Estes itens podem variar conforme característica de cada empreendimento e com base no Memorial Descritivo.

No caso de cessão ou transferência de unidade, os prazos aqui estipulados permanecerão os mesmos, tendo em vista que as garantias estão relacionadas ao produto.

Algumas garantias estão especificadas como “Fabricante / Instalador”, pois estão relacionadas ao desempenho do equipamento e materiais, e sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

Sistema	Parte	Problema	Garantia
Esquadrias	Esquadrias de alumínio - Borrachas, escovas	Problemas com a instalação ou desempenho do material (falhas de fabricação)	1 ano

Esquadrias	Esquadrias de ferro - Portões, Guarda-Corpo, Alçapões, Gradil	Acabamento / Aparência	No ato da entrega
Esquadrias	Esquadrias de ferro - Portões, Guarda-Corpo, Alçapões, Gradil	Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material	1 ano
Esquadrias	Esquadrias de madeira - Portas, aduelas, alizares, rodapés, marcos	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas - com sinais de rachadura	No ato da entrega
Esquadrias	Esquadrias de madeira - Portas, aduelas, alizares, rodapés, marcos	Empenamento ou deslocamento, fixação e defeitos que comprometam sua finalidade e funcionalidade	1 ano
Esquadrias	Ferragens de esquadrias - Maçanetas, Fechaduras, Dobradiças, Fechos, Articulações, roldanas, trincos	Amassados, riscados ou manchados, acessórios faltantes	No ato da entrega
Esquadrias	Ferragens de esquadrias - Maçanetas, Fechaduras, Dobradiças, Fechos, Articulações, roldanas, trincos	Problemas com funcionamento	3 meses
Esquadrias	Perfis de alumínio (janelas e portas), fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados, acessórios faltantes	No ato da entrega
Esquadrias	Perfis de alumínio (janelas e portas), fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Problemas com funcionamento	3 meses
Esquadrias	Vidros	Quebrados, trincados, manchados ou riscados	No ato da entrega
Esquadrias	Vidros	Má fixação e Vedação (instalação)	6 meses
Esquadrias	Vidros	Guarnições e acessórios	6 meses
Estruturas - solidez / Segurança da edificação	Concreto, Metálica e Cerâmica	Problemas em peças estruturais (lages, vigas, pilares, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções, arrimos e estrutura metálica) e em vedações (paredes de alvenaria) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação - Componentes - Integridade física superficial do concreto no tocante à formação de estalactites e estalagmites.	5 anos

Impermeabilização	Material / Serviço	Problemas com vazamentos / infiltrações (externas)	3 anos
Impermeabilização	Material / Serviço	Problemas com vazamentos / infiltrações (internas)	1 ano
Instalações Complementares	Automatização de portões	Funcionamento do equipamento	Fornecedor / Instalador(*)
Instalações Complementares	Automatização de portões	Acabamento/Aparencia	No ato da entrega
Instalações Complementares	Automatização de portões	Problema com a instalação	1 ano
Instalações Complementares	Chaves Internas e de acesso ao imóvel	Entrega das chaves intactas	No ato da entrega
Instalações Complementares	Chaves Internas e de acesso ao imóvel	Desempenho	No ato da entrega
Instalações Complementares	Chaves Internas e de acesso ao imóvel	Ferrugem ou qualidade do material	3 meses
Instalações Complementares	Corrimão	Desempenho	3 meses
Instalações Complementares	Elevador	Portas arranhadas, emperrando, riscadas, amassadas	No ato da entrega
Instalações Complementares	Elevador	Desempenho do equipamento	Fornecedor / Instalador(*)
Instalações Complementares	Escada Marinheiro	Acabamento, Ausência	No ato da entrega
Instalações Complementares	Extintores	Ausência de extintores, carga	No ato da entrega
Instalações Complementares	Instalações de Gás / Central de gás	Desempenho do material	Fornecedor
Instalações Complementares	Instalações de gás / Central de gás	Problemas nas vedações das junções	1 ano
Instalações Complementares	Para-Raios (Captore, condutores, conexões e acessórios)	Desempenho do equipamento	Fornecedor / Instalador(*)
Instalações Complementares	Para-Raios (Captore, condutores, conexões e acessórios)	Instalações (originais)	1 ano

Instalações Complementares	Placas de sinalização	Ausência, acabamento, aparência	No ato da entrega
Instalações Complementares	Placas de Vagas de Garagem e Apartamentos	Quebrados e desnivelados, trincados, riscados, ausentes, manchados ou com tonalidade diferente	No ato da entrega
Instalações Complementares	Placas de Vagas de Garagem e Apartamentos	Fixação	3 meses
Instalações Complementares	Placas de Vagas de Garagem e Apartamentos	Ferrugem ou qualidade do material	3 meses
Instalações Complementares	Porta Corta-fogo	Dobradiças e Molas	3 meses
Instalações Complementares	Porta Corta-fogo	Pintura arranhada, ferragem com problema, empenada, ferrugem	No ato da entrega
Instalações Complementares	Porta Corta-fogo	Integridade de Portas e Batentes	No ato da entrega
Instalações Complementares	Sistema de hidrante	Desempenho do equipamento (bombas)	6 meses
Instalações Complementares	Sistema de hidrante	Problema com a instalação	1 ano
Instalações Complementares	Sistema de hidrante	Ausência, acabamento, aparência	No ato da entrega
Instalações elétricas	Antena Coletiva	Funcionamento do equipamento	Fornecedor / Instalador(*)
Instalações elétricas	Antena Coletiva	Acabamento - verificação do ponto	No ato da entrega
Instalações elétricas	Antena Coletiva	Problema com a instalação	1 ano
Instalações elétricas	Caixas de Passagem	Integridade das tampas e grelhas	3 meses
Instalações elétricas	Caixas de Passagem	Aparência / Acabamento	No ato da entrega
Instalações elétricas	Caixas de Passagem	Integridade física da estrutura , estanqueidade, desempenho	1 ano

Instalações elétricas	Fios / Cabos / Tubulação	Problemas com a instalação	1 ano
Instalações elétricas	Iluminação Comum e de Emergência	Lâmpadas queimadas/Ausência	No ato da entrega
Instalações elétricas	Iluminação Comum e de Emergência	Desempenho do equipamento	Fabricante(*)
Instalações elétricas	Instalações de interfone	Funcionamento dos equipamentos internos e portaria	Fornecedor / Instalador(*)
Instalações elétricas	Instalações de interfone	Acabamento/Aparencia	No ato da entrega
Instalações elétricas	Instalações de interfone	Problema com a instalação	1 ano
Instalações elétricas	Instalações Telefônicas	Funcionamento interno (tubulação e cabeamento)	6 meses
Instalações elétricas	Instalações Telefônicas	Funcionamento externo (tubulação e cabeamento)	Com a concessionária
Instalações elétricas	Instalações Telefônicas	Acabamento - verificação do ponto	No ato da entrega
Instalações elétricas	Instalações Telefônicas	Problema com a instalação	1 ano
Instalações elétricas	Prumadas Elétricas	Problemas com a instalação	1 ano
Instalações elétricas	Tomadas/Interruptores/ Disjuntores	Espelhos danificados ou mal colocados	No ato da entrega
Instalações elétricas	Tomadas/Interruptores/ Disjuntores	Problemas com a instalação	1 ano
Instalações hidráulicas	Bombas de recalque, seu motor e quadro de comando	Equipamento danificado	No ato da entrega
Instalações hidráulicas	Bombas de recalque, seu motor e quadro de comando	Desempenho do equipamento	6 meses
Instalações hidráulicas	Caixa D'água	Defeito de fabricação	Fabricante(*)
Instalações hidráulicas	Caixa D'água	Fissuras, riscos, quebras	No ato da entrega

Instalações hidráulicas	Caixa D'água	Problemas com as instalações	1 ano
Instalações hidráulicas	Caixas de Passagem / Coletoras / Pluviais	Integridade das tampas e grelhas	3 meses
Instalações hidráulicas	Caixas de Passagem / Coletoras / Pluviais	Aparência / Acabamento	No ato da entrega
Instalações hidráulicas	Caixas de Passagem / Coletoras / Pluviais	Integridade física da estrutura , estanqueidade, desempenho	1 ano
Instalações hidráulicas	Coletores / Ramais	Problema com a instalação	1 ano
Instalações hidráulicas	ETE: estação de tratamentos de sólidos residuais (inclusive fossas e filtros)	Integridade física da estrutura	1 ano
Instalações hidráulicas	ETE: estação de tratamentos de sólidos residuais (inclusive fossas e filtros)	estanqueidade	1 ano
Instalações hidráulicas	ETE: estação de tratamentos de sólidos residuais (inclusive fossas e filtros)	desempenho	1 ano
Instalações hidráulicas	Louças / Caixa de Descarga / bancadas	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidadas	No ato da entrega
Instalações hidráulicas	Louças / Caixa de Descarga / bancadas	Desempenho do material	6 meses
Instalações hidráulicas	Louças / Caixa de Descarga / bancadas	Falha de vedação para louça sanitária	6 meses
Instalações hidráulicas	Louças / Caixa de Descarga / bancadas	Descolamento de Cuba ou surgimento de ferrugem, quando de inóx	6 meses
Instalações hidráulicas	Louças / Caixa de Descarga / bancadas	Problemas com a instalação	1 ano
Instalações hidráulicas	Metais Sanitários, Sifões, Flexíveis, Válvulas, Ralos, Registros, Torneiras	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidados	No ato da entrega
Instalações hidráulicas	Metais Sanitários, Sifões, Flexíveis, Válvulas, Ralos, Registros, Torneiras	Desempenho do material	6 meses
Instalações hidráulicas	Metais Sanitários, Sifões, Flexíveis, Válvulas, Ralos, Registros, Torneiras	Problemas com vedação	3 meses

Instalações hidráulicas	Metais Sanitários, Sifões, Flexíveis, Válvulas, Ralos, Registros, Torneiras	Problemas de Instalação	1 ano
Instalações hidráulicas	Moto bomba/filtro (recirculadores de água)	Desempenho do equipamento	Fornecedor / Instalador(*)
Instalações hidráulicas	Moto bomba/filtro (recirculadores de água)	Problema com a instalação	6 meses
Instalações hidráulicas	Prumadas - Tubos de Queda de Esgoto e Colunas de Água Fria	Problema com a instalação	1 ano
Lazer	Churrasqueira	Aparência	No ato da entrega
Lazer	Jardins	Vegetação	No ato da entrega
Lazer	Piscinas (Vinil, Fibra, Azulejos e outros)	Desempenho do equipamento	Fornecedor / Instalador(*)
Lazer	Piscinas (Vinil, Fibra, Azulejos e outros)	Revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	No ato da entrega
Lazer	Piscinas (Vinil, Fibra, Azulejos e outros)	Problemas com a instalação	1 ano
Lazer	Playground	Desempenho dos equipamentos	No ato da entrega
Lazer	Quadras poliesportivas	Desempenho do sistema de pisos flutuantes e de base asfáltica	1 ano
Lazer	Quadras Poliesportivas	Sujeira e mau acabamento	No ato da entrega
Lazer	Quadras poliesportivas	Pintura do piso: Empolamento, descascamento, esfrelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	6 meses
Lazer	Quadras poliesportivas	Vegetação em grama	No ato da entrega
Lazer	Quadras poliesportivas	Problemas com a instalação de Alamedados e equipamentos	6 meses
Lazer	Sauna	Desempenho do equipamento	Fabricante(*)

Lazer	Sauna	Problema com a instalação	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Argamassa/ gesso liso	Fissuras ou trincas perceptíveis a uma distância superior a 1 metro	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Argamassa/ gesso liso	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Argamassa/ gesso liso	Acabamento / Aparência	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Azulejo/ cerâmica/ pastilha / porcelanato	Quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Azulejo/ cerâmica/ pastilha / porcelanato	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Azulejo/ cerâmica/ pastilha / porcelanato	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Azulejo/ cerâmica/ pastilha / porcelanato	Destacamento	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Carpetes (se houver)	Rasgos e Manchas	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Carpetes (se houver)	Deslocamento	6 meses
Revestimento de parede / Piso e teto	Demarcação das vagas	Pintura	6 meses
Revestimento de parede / Piso e teto	Forros de gesso	Quebrados, trincados ou manchados	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Juntas de Dilatação	Desempenho do material: pintura elastomérica; apoio flexível; masticque	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Parede dry wall (se houver)	Trinca, infiltração, fissuras	1 ano

Revestimento de parede / Piso e teto	Parede dry wall (se houver)	Acabamento / Aparência	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Paredes e tetos internos	Trinca, infiltração e fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Paredes e tetos internos	Acabamento / Aparência	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Paredes externas/ fachadas	Paredes descascadas	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Paredes externas/ fachadas	Pintura e Fixação da moldura de Isopor	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Paredes externas/ fachadas	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada(ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração) - estanqueidade de fachadas	2 anos
Revestimento de parede / Piso e teto	Paredes externas/ fachadas	Execução, aderência e vazamento	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Pedras naturais (mármore, granito, ardósia e outros)	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado)	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Pedras naturais (mármore, granito, ardósia e outros)	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Pedras naturais (mármore, granito, ardósia e outros)	Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Pintura / verniz - Área Interna e Externa	Sujeira ou mau acabamento	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Pintura / verniz - Área Interna e Externa	Empolamento, descacamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Piso Asfalto	Superfície irregular: falhas no caimento ou nivelamento inadequado	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Piso Asfalto	Destacamento	1 ano

Revestimento de parede / Piso e teto	Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Superfícies irregulares	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Destacamento, fissuras e desgaste excessivo	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Pisos de madeira deck	Lascados, trincados, riscados, manchados ou mal fixados	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Pisos de madeira deck	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Pisos laminado	Lascados, trincados, riscados, manchados ou mal fixados	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Pisos laminado	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Rejuntamento	Acabamento / Aparência	No ato da entrega
Revestimento de parede / Piso e teto	Rejuntamento	Falhas na aderência	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Telhado - Sistema de cobertura, Estrutura, Telhas, Rufos, calhas, pergolado, telhas e engradamento	Integridade da estrutura	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Telhado - Sistema de cobertura, Estrutura, Telhas, Rufos, calhas, pergolado, telhas e engradamento	Instalações da cobertura	1 ano
Revestimento de parede / Piso e teto	Vetores e pragas	Identificação de agentes agressores e infestações	3 meses

FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

Veja a lista dos fornecedores de materiais, serviços e projetos empregados na construção das áreas comuns do seu condomínio.

MEMORIAL DAS ÁREAS COMUNS

Informações sobre estrutura da edificação, sobrecarga de lajes, instalações elétricas e especificações dos materiais utilizados: pisos, tintas, metais, entre outros.

DÚVIDAS E CONCEITOS

Esclareça suas dúvidas e conheça mais sobre diversos conceitos e definições, cuidados necessários e termos específicos, que estão inseridos no Manual das Áreas Comuns do seu condomínio.

ABNT NBR 5674

É a Norma Brasileira número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que fixa procedimentos orientativos para a gestão da manutenção de edificações.

Abrasivo

Material duro, mecanicamente resistente, usado para retificação e usinagem mecânica, feito normalmente de um material cerâmico.

Amperagem

Intensidade de uma corrente elétrica em ampéres.

Anodizadas

Oxidação superficial de peças metálicas.

Apartamento lindeiro

Apartamento que faz limite com o seu.

Assentamento

Ação de colocar e ajustar tijolos, blocos, esquadrias, pisos, pastilhas e outros acabamentos.

Auto de Conclusão (Habite-se)

Documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

Baguete

Moldura simples usada em aplicações ornamentais, arremates, fixação de vidros etc.

Barrilete

Conjunto de canos, conexões e registros que ficam na cobertura da casa / prédio, por onde a água é distribuída dos reservatórios/caixas para os pontos de utilização (banheiros, cozinha, área de serviço, etc).

Benjamim

Plugue ou extensão com três ou mais tomadas em que se ligam três ou mais plugues de aparelhos elétricos.

Bitola

Espessura de um cabo elétrico.

Braço da esquadria

Acessório mantém a abertura da esquadria em determinado ângulo.

BTU

Trata-se de uma unidade de potência: BTU (British Thermal Unit = Unidade Térmica Britânica (ou inglesa). Ela determina a potência de refrigeração do produto.

Caixas Sifonadas

Dispositivo destinado a receber esgoto dos ralos, dos aparelhos sanitários ou ainda de lavagens de pisos.

Caixilho

Parte da esquadria que sustenta e garante os vidros de portas e janelas.

Canopla

Peça de acabamento que fica entre o registro e a parede.

Código Civil Brasileiro

É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. 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 do Consumidor

É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.

Consistência fluída

Que corre fluentemente, como um líquido.

Contenção / Arrimo

Muro usado na contenção de terras e de pedras de encostas.

Cremonas

Ferrolho ou trinco que é colocado na parte superior ou inferior de portas e/ou janelas, bem como na parte interna, tendo como função o fechamento destas esquadrias, quando se roda uma maçaneta.

Crivo do chuveiro

Componente em forma de “peneira” por onde passa a água do banho.

Empresa capacitada

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

Empresa especializada

Organização ou profissional liberal que execute função na qual são exigidas qualificação ou competência técnica específicas.

Equipe de manutenção local

Pessoas que realizam diversos serviços, que tenham recebido orientação sobre a manutenção e possuam conhecimento sobre prevenção de riscos e acidentes.

Estanqueidade

O quanto está estanque (que não entra ou sai líquido ou gás).

Fecho hídrico

Coluna líquida que, num sifão sanitário, veda a passagem dos gases nas instalações prediais de esgotos sanitários.

Fissuras

Corte superficial no concreto ou na alvenaria.

Freio da esquadria

Dispositivo que controla a pressão de abertura da esquadria.

Gaxeta

Junta de material compressível para ser colocada entre duas superfícies metálicas, a fim de vedar a junção contra vazamento de gases ou de líquidos.

Gretadas

Fissura sobre a superfície esmaltada de cerâmicas, causada pela diferença de dilatação entre a massa cerâmica (chamada de base) e a camada cristalina da superfície, que protege o desenho (chamada de esmalte). Seu formato é geralmente circular, espiral ou como uma teia de aranha.

Guarnição

Elemento que dá o acabamento final à colocação da esquadria, em relação às paredes.

Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964

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

Manutenção

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

Manutenção Corretiva

Caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção Preventiva

Compreende a manutenção cuja realização é programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade ou urgência e relatórios de inspeções periódicas sobre o estado da edificação.

Manutenção Rotineira

Caracterizada pela realização de serviços constantes e simples, que possam ser executados pela Equipe de Manutenção Local, como por exemplo, a limpeza geral das áreas comuns.

Mão-francesa

Elemento estrutural inclinado que liga um componente em balanço à parede.

Misturador

Metal sanitário que controla a vazão de água quente e fria de lavatórios, bidês, duchas etc.

PPR

(Polipropileno Copolímero Random) É uma resina de última geração e o que existe de mais moderno em condução de água quente. O PPR é atóxico e proporciona menor perda de carga.

Prazo de Garantia

Período de tempo em que eventuais vícios ou defeitos em sistema, em estado novo, venham a se manifestar, decorrentes de anomalias que repercutam em desempenho inferior aquele previsto.

Prumada

Tubulação hidráulica ou elétrica que sobe desde o térreo, ou subsolo, levando até o seu apartamento água, gás, eletricidade etc.

PVB

(Polivinilbutino) Película que adere uma lamina de vidro a outra.

PVC

(Policloreto de vinila) Plástico composto de derivados do petróleo e cloreto de sódio.

Ramal

Derivação de uma linha principal de energia elétrica, de canalização hidráulica, de esgoto etc.

Registro de esfera

Em forma de alavanca, é utilizado para vedar a passagem de gás rapidamente.

Registro de gaveta

Fecha os abastecimentos de água das dependências para reparos nas redes de distribuições internas.

Registro de pressão

Derivado do registro de gaveta, permite trabalhos com a tubulação em posições intermediárias de abertura e fechamento.

Rejuntamento

Procedimento de aplicação de pós como cimento branco, cimento, serragem fina, ou granilhas apropriadas, especiais, misturadas em líquidos ou cola PVA, para calafetar cerâmicas e as juntas da alvenaria ou as frestas entre os materiais de acabamento.

Rufo

Elemento utilizado para fazer a concordância da parede com o telhado, evitando infiltração de águas pluviais na construção.

Sanca

Fechamento no teto utilizado para fins decorativos ou para abrigar instalações hidráulicas.

Shaft

Vão vertical da edificação para passagem de tubulações e instalações.

Soleira

Parte inferior do vão da porta no piso. Também designa o arremate na mudança de acabamento de pisos (mantendo o mesmo nível).

Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo

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

Sumidouro

Local por onde se escoar a água.

Termo de vistoria das áreas comuns / Vistoria inicial

Considerada como Inspeção Inicial do Empreendimento, esta vistoria é realizada com Síndico e/ou representante, ou Administradora, e tem por objetivo verificar se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas e se há vícios aparentes de construção. Caso se

verifiquem vícios durante a vistoria, estes serão objeto de reparo pela construtora e/ou incorporadora.

Termo de vistoria do imóvel

Por ocasião da entrega de 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 verifiquem vícios durante a vistoria, será remarcada uma nova vistoria após o reparo dos mesmos.

Tubulação seca

É uma tubulação ou caminho onde não passa nenhum tipo de sistema. É utilizado como infraestrutura para a instalação posterior de um sistema.

Vícios Aparentes

São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

Vícios Ocultos

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

Vida Útil

Período de tempo 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.

Vistoria Técnica / Verificação

Pode ser entendida como inspeção, através de metodologia técnica são avaliadas as condições de uso, manutenção preventiva e corretiva da edificação, culminando em registros ou apontamentos de anomalias, sendo o último classificado quanto ao grau de urgência ou risco oferecido ao usuário ou edificação. A Construtora e/ou Incorporadora poderá efetuar vistorias nas unidades autônomas, selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificação a efetiva realização de manutenções preventivas e avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento.

DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

Aqui você encontra a relação dos principais documentos do condomínio. Alguns deles são entregues pela MRV Engenharia em meio físico e outros por meio eletrônico – e os demais devem ser providenciados pelo Síndico/Administradora, que será responsável pela guarda dos documentos legais e fiscais do empreendimento. Sobre os prazos: 05 anos para documentos gerais e 30 anos para documentos referentes ao pagamento de pessoal.

O Síndico/Administradora também é responsável por providenciar a renovação das documentações quando aplicável, e garantir o repasse da informação para seu substituto, no próximo mandato, mediante protocolo para registro do condomínio, discriminando item a item. Os documentos elencados devem ser mantidos em local seguro, de forma a evitar extravios, danos e deterioração, e seu conteúdo somente deve ser utilizado para garantir a funcionalidade do edifício e comprovar o atendimento de quesitos legais. A periodicidade de renovação e o conteúdo da tabela devem ser ajustados individualmente, em função das exigências locais da Legislação Municipal, Estadual ou ainda da Legislação Federal vigente.

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Alvará de aprovação e execução de edificação	Construtora ou incorporadora	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Alvará de funcionamento de elevadores	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Alvará de instalação de elevadores	Construtora ou incorporadora	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Atestado – sistema de proteção a descarga atmosférica (SPDA)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Atestado de instalação de gás e instalações hidráulicas e outras instalações prediais (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de instalações elétricas	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado do startup do gerador	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Auto de conclusão (habite-se)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Auto de vistoria de corpo de bombeiros (AVCB)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Condomínio	Condomínio	Não há
Certificado de abrangência do grupo gerador	Construtora ou incorporadora	Condomínio	No primeiro ano e depois a cada três anos para edifícios residenciais e comerciais e a cada dois anos para locais de reunião de público
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada seis meses

Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Certificado de limpeza, desinfecção e portabilidade dos reservatórios de água potável	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada seis meses
Certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação vigente
Contrato de manutenção de elevadores	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato de manutenção do gerador	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de sistemas e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Convenção condominial	Condomínio	Condomínio	Quando necessário
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Declaração de limpeza do poço de esgoto, poços de água servida, caixas de drenagem e esgoto	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
Documentos de registro de funcionários do condomínio de acordo com a CLT	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Especificação, instituição de condomínio	Condomínio Importante: A minuta é de responsabilidade do Incorporador	Não há	Não há
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há
Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há
Inscrição do edifício na receita federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Licenças ambientais	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Livro de atas de assembleias/presença	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Livro de conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Livro de ocorrência da central de alarmes	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Manual das Áreas Comuns	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo proprietário quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Manual do Proprietário	Construtora ou incorporadora	Proprietário	Pelo proprietário quando houver alteração na fase de uso
Medição ôhmica (com termômetro calibrado e aferido pelo Inmetro)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada cinco anos para edificações residenciais ou comerciais e três anos para edificações com grande concentrações públicas
Memorial de incorporação	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Notas fiscais dos equipamentos	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção

Procurações (síndico proprietário etc.)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Programa de controle médico de saúde ocupacional (PCMSO)	Condomínio	Condomínio	A cada ano, quando aplicável
Programa de prevenção de riscos ambientais (PPRA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Projetos aprovados em concessionárias	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos executivos	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos legais - Incêndio	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos legais - Projeto aprovado	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento do IPTU do último ano da obra, boletos de IPTU a serem pagos, cópia do processo de desdobramento do IPTU e carnês IPTU desdobrado	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Regulamento interno	Condomínio Importante: A minuta é de responsabilidade do Incorporador	Condomínio	Quando necessário
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues no condomínio (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Relação de proprietários	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção preventiva	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Sugestão ou modelo de programa de manutenção preventiva	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Termos de ajustamento de conduta ambientais (TAC)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário