

Maria Luiza

residencial



APRESENTAÇÃO

Prezado Cliente,

Inicialmente, agradecemos sua escolha por um empreendimento nosso, o que muito nos honra.

Este *Manual do Proprietário* pretende familiarizá-lo com seu novo imóvel, dando-lhe informações importantes para sua utilização, manutenção e operação.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que julgar necessário. Esperamos que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior.

Cordialmente,

CONSTRUMOURA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS



Rua Padre Anchieta, 434.
Mongaguá - SP
CEP: 11730-000

INTRODUÇÃO	03
Generalidades	04
Condomínio: como funciona	05
Concessionárias: como solicitar as ligações	06
Modificações e Reformas	07
Como utilizar o manual	10
O EMPREENDIMENTO	11
Estrutura	12
Alvenarias	13
Esquadrias de Alumínio	15
Instalações Hidráulicas	19
Louças e Metais Sanitários	20
Rede de Gás	24
Instalações Elétricas e Complementares	19
Elevadores	32
MEMORIAL DESCRITIVO	34
GARANTIA e ATENDIMENTO	37
Garantia Legal	38
Prazos de Garantia	39
Perdas de Garantia	39
Tabelas de Garantia	41
Periodicidades das Manutenções	49
Solicitação de Assitência Técnica	50

introdução

introdução



INTRODUÇÃO

Generalidades

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do imóvel, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

Todos os dados deste *Manual* compuseram a construção de seu apartamento. Aqui se apontam as principais definições técnicas e, de acordo com os fornecedores, as orientações para os usos adequados e a manutenção dos materiais empregados.

Neste sentido, é muito importante que você leia com atenção este *Manual* e o conserve sempre à mão para eventual uso quando for necessário.

Ao lado dos direitos, o condômino tem os deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, conforme tabela no capítulo “Garantia e Atendimento”.

O condômino deve ler todas as instruções deste manual sobre a utilização do imóvel e dos equipamentos. A negligência pode caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a construtora e os demais fornecedores de qualquer responsabilidade, mesmo estando dentro dos prazos de garantia.

A vida útil de produtos também depende de sua utilização pelo condômino, que deve conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela construtora/fabricante, para usufruir a garantia oferecida.

A manutenção passa a ser de responsabilidade do adquirente quando ele recebe as chaves ou elas estão à sua disposição. A inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção. O adquirente é responsável:

- ✓ pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes;
- ✓ pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- ✓ pela conservação das partes comuns do edifício;
- ✓ pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- ✓ pela segurança patrimonial de todos;
- ✓ pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;

- ✓ pelo repasse deste *Manual* ou de cópia ao proprietário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que este procedimento seja observado em toda cadeia de sucessores.
- ✓ pelo registro das alterações nas instalações originais da unidade no capítulo "Anexos
- ✓ Técnicos e Personalizações".

Condomínio: como funciona

Condomínio é o exercício do direito de propriedade juntamente com outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, estão obrigados a cumprir a convenção de condomínio para que haja uma convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro, quando trata do condomínio de prédios (Condomínio Edifício) e a Lei 4.591, de dezembro de 1964. Deve-se, ainda, respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

Para uma convivência harmoniosa entre os moradores de um edifício, é imprescindível

somar esforços em busca da compreensão e da colaboração efetivas.

O condomínio é composto por unidades autônomas (apartamentos), que são de uso

privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de áreas comuns o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de

circulação e de lazer, os jardins, a portaria, o apartamento do zelador, os elevadores,

os equipamentos de combate a incêndio, os reservatórios, as bombas d'água, prumadas de água, esgoto e gás, os condutores de águas pluviais, as tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Constituem despesas de condomínio a energia elétrica consumida nas áreas comuns,

a água e o gás consumidos nas áreas comuns e privativas; a remuneração de empregados e os encargos sociais; as despesas de conservação e manutenção de áreas e equipamentos comuns; as demais despesas previstas na convenção de condomínio e outras que venham a ser aprovadas em assembléias.

É importante a participação dos condôminos nas assembléias, pois, de acordo com

o artigo 24, parágrafo 1º da Lei n.º 4.591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

Concessionárias: como solicitar as ligações

Assim que receber as chaves de sua unidade, providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações individuais, conforme as orientações a seguir, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas. O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, de uso coletivo do condomínio, já estão em pleno funcionamento.

Energia elétrica:

Solicite a ligação à ELEKTRO, pelos telefones **0800-7010102**.

Você deve informar nome, CPF, RG e endereço do condomínio.

Compareça a uma agência do Correio, com RG e CPF do titular da conta para liberação do pedido.

Dados da ligação:

Residencial Maria Luiza – Apartamento 02 dormitórios.

Informações Necessárias:

- Padrão B3 – Disjuntor Bipolar de 70 A / Cabo 25 mm².
- Carga a declarar:
- 02 Chuveiros
- 01 Torneira elétrica
- 01 Ponto para Microondas
- 05 Tomadas 600 watts
- 20 Tomadas de 100 watts
- 10 Lâmpadas de 100 watts

Obs: Declarar exatamente o especificado acima, para ficar de acordo com o padrão instalado no imóvel.

Dados Imóveis:

- Área Útil: (Passar a metragem que consta em contrato na cláusula da descrição do imóvel)

- Nº. De Cômodos – Declarar quantidade inclusive área de serviço (Obs: Suíte = 2 cômodos)
- Dados Cliente (Dados Pessoais)

- Código Conta Luz do Edifício/Unidade Consumidora (Para referência) = 34668420

Rua: Rua PAdre Anchieta, nº 105 – Mongaguá/SP - Cep: 11730-0000

Telefone:

A solicitação ou transferência da linha telefônica deverá ser feita à Telefônica através do telefone **0800-101515** ou **10315**. O atendimento é feito eletronicamente, com a solicitação de discagem de números de acordo com a opção para o serviço que você estiver solicitando. Caso tenha dificuldades, acesse o site: www.telefonica.com.br.

Gás:

O Condomínio possui uma central de GLP externa de gás.

As instalações foram devidamente aprovadas pela ULTRAGAZ, através de Laudo de Vistorias Prévias, feitas pelo fiscal da ULTRAGAZ.

Para a conexão da rede ao fogão é necessário que o Proprietário formalize um pedido através do telefone 08007712977.

Obs: O custo do registro individual, será de responsabilidade de cada proprietário.

Modificações e Reformas

A reforma de um apartamento deve levar em conta as características gerais da construção. Como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas e terraços sem a aprovação do condomínio.

Os pilares, vigas e lajes de concreto **não podem ser alterados**, sob risco de se comprometer a estabilidade do edifício. As prumadas de elétrica e hidráulica devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos.

Ainda quanto à estrutura, deve-se respeitar os limites de carga para os quais se projetaram as lajes.

Só confie reformas ou obras em seu apartamento a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico.

Uma boa maneira de aferir a idoneidade da contratada é verificar se ela assume os mesmos prazos de garantia oferecidos pela construtora no capítulo "Garantia e Atendimento".

Será perdida a garantia da Construtora, nos itens/ sistemas que forem reformados/alterados pelo Proprietário.

Reformas

Atenção!

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

- ✓ O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Construtora e/ou a incorporadora não assumem responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam perda da garantia;
- ✓ Alterações das características originais do imóvel podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc., bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício e, portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/empresas qualificadas para tal fim.
- ✓ As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em Assembléia 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.

Decoração

- ✓ No caso de o imóvel ser entregue sem o revestimento do piso, deverá ser providenciada a sua colocação, respeitando as condições técnicas estipuladas no Memorial Descritivo, específico de sua unidade, tais como espessura máxima permitida, desempenho acústico, etc. A alteração do revestimento poderá descaracterizar o desempenho previsto nos projetos;
- ✓ A colocação de redes e/ou grades em janelas 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. É sempre aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;
- ✓ Nos armários e nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica);
- ✓ Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papelarias, suportes) que necessitem de furação nas paredes de sua unidade, é importante tomar os seguintes cuidados:
- ✓ 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 furação 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.

Serviços de mudança e transporte de móveis

Por ocasião da mudança para o seu imóvel é aconselhável que você faça um planejamento, respeitando o Regulamento Interno do Condomínio e prevendo a forma de transporte de móveis, levando em consideração as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e vãos livres das portas.

Como utilizar o manual

Visando orientar a manutenção das unidades privativas do edifício, este *Manual* informa sobre as características executivas e os memoriais descritivos de cada etapa da construção. Cada tópico trata de uma fase de execução da obra e, de modo geral, contém:

o empreendimento

o empreendimento



Estrutura



Especificações técnicas

A estrutura da edificação é composta por um sistema reticulado, na qual foi utilizado concreto armado.

No sistema reticulado, a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares denominados lajes, vigas e pilares.

Lajes: elementos estruturais planos que recebem as ações diretas das cargas (pisos, alvenarias, móveis etc.). Os carregamentos são aplicados ao longo de sua superfície.

Vigas: peças lineares horizontais que recebem os carregamentos advindos das lajes. São peças periféricas às lajes e responsáveis pelas distribuições das cargas para os pilares.

Pilares: peças lineares verticais, cujos carregamentos principais provenientes das vigas são neles concentrados e distribuídos para as fundações. Todo o peso próprio da estrutura e das cargas posteriores é transmitido para as lajes, vigas e pilares sucessivamente, sendo este finalmente descarregado no solo, em elementos estruturais denominados **fundações**.

As fundações são elementos de fundamental importância na estabilidade do edifício, respondendo por boa parte dos aspectos relacionados a solidez e a segurança do mesmo.



Atenção

Numa edificação realizada em concreto **não** é possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes. Da mesma forma, não se deve sobrecarregá-los além dos limites previstos no projeto original que é de **150 Kg/m² (apartamento tipo)**, como por exemplo, grandes cargas nos terraços (vasos e ou equipamentos não previstos para utilização doméstica), execução de alvenarias, etc.

Portanto fica vetada qualquer alteração no projeto estrutural.

ALVENARIAS



Especificações técnicas

As alvenarias constituem-se em **elementos de vedações** (externa ou periférica) ou fechamentos, não possuindo características estruturais. Porém a sua retirada poderá gerar uma acomodação nos apartamentos lindeiros (superior e inferior) que podem apresentar fissuras provenientes desta acomodação, sendo de responsabilidade do autor desta modificação o ressarcimento dos reparos das unidades eventualmente danificadas.

As paredes externas e internas do seu imóvel foram executadas com blocos cerâmicos, com espessuras de paredes variando em cada ambiente. Estes materiais são resistentes mecanicamente, possibilitando a fixação de quadros ou elementos decorativos.



Atenção

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários ou outros objetos, consulte a construtora, procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água e instalações elétricas, bem como pilares e vigas, sendo estes de mais difícil perfuração. É preferível a utilização de furadeira e buchas com parafusos especiais para blocos, evitando-se o uso de pregos e martelo, que tem grande capacidade de penetração e poderá danificar o acabamento da parede.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação

gradativa do edifício, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta no aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. Recomendamos não efetuar reformas no seu apartamento que envolva demolição ou construção de paredes, abertura ou fechamento de vãos, sem a prévia consulta aos projetos.

Manutenção



Para manutenção das áreas internas (unidades privativas e áreas comuns), bem como da fachada da edificação, deve-se seguir as orientações conforme a tabela de "Periodicidade das Manutenções", no capítulo "Garantia e Atendimento".

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

Prazos de garantia



Paredes internas: fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro - 1 ano.

Paredes externas / Fachada: fissuras que possam vir a gerar infiltração - 3 anos.

Nota: As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

Perda de garantia



- ✓ Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- ✓ Se forem identificadas sobrecarregas, além dos limites normais de utilização previstos;
- ✓ No caso de NÃO ser realizada a re-pintura da fachada a cada 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária;

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Especificações técnicas



As esquadrias metálicas foram fabricadas pela DNA alumínio de várias dimensões e bitolas, na linha Master, com acessórios Udinese. O acabamento é em pintura eletrostática, na cor branco, código RAL 9003.

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários; não empenam nem apresentam defeitos de superfície ou diferenças de espessura, atendendo às exigências estéticas do projeto. Foram montados de modo a conferir estabilidade e estanqueidade a cada tipo de esquadria, impedindo a infiltração de água.

Não permita que pessoas não capacitadas tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá causar estragos maiores e a conseqüente perda da garantia.

Manutenção



- ✓ 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, no mínimo a cada 12 (doze) meses em zona urbana;
- ✓ As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente 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, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
 - ⌘ Não usar produtos ácidos ou alcalinos, pois a sua aplicação poderá causar manchas na 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 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 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 remover as borrachas ou massas de vedação;
- ✓ Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com 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;
- ✓ Quando a janela possuir persiana de enrolar, a limpeza externa da mesma deve ser feita removendo-se delicadamente a tampa da caixa do rolo, que fica na parte superior da janela, pelo lado interno. Em seguida proceder a limpeza com um pano macio (ou esponja), umedecido em uma solução de água e detergente neutro (a 5%), executando-se a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, a medida em que é movida a persiana;
- ✓ Reapertar delicadamente a cada ano, com uma ferramenta adequada, todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- ✓ 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;
- ✓ Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano;
- ✓ Não deixar ventilações e janelas completamente estanques à passagem do ar;

- ✓ Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar impactos sobre as mesmas;
- ✓ Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- ✓ Os freios das janelas maxim-ar deve ser regulados a cada ano.

Prazos de garantia



- ✓ Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas - 2 anos;
- ✓ Acabamento dos perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio - 5 anos;
- ✓ Vedação e funcionamento das partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas,
- ✓ motores e conjuntos elétricos de acionamento - 1 ano;
- ✓ Riscada, amassada e manchada - no ato da entrega.

Perda da garantia

- ✓ Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como: persianas, ar condicionado, molas etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que com elas possam interferir
- ✓ Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação e 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.

Atenção

- ✓ A porta da cozinha para a área de serviço tem ventilação permanente, que **em hipótese alguma** deve ser bloqueada ou obstruída, pois é um elemento importante para a ventilação cruzada, caso haja vazamento de gás.
- ✓ É muito importante fazer a manutenção preventiva das esquadrias de alumínio, pois com a incidência de sol, chuva, manuseio natural, falta de limpeza periódica, podemos ter problemas de vedação e outros inúmeros problemas, envolvendo inclusive a segurança dos usuários do Edifício. Vale lembrar que a manutenção preventiva serve para evitar problemas futuros.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Especificações técnicas



O edifício é equipado com redes de água fria, águas pluviais, gás, esgoto e incêndio.

As instalações hidráulicas e sanitárias requerem maiores cuidados, pois seu mau uso ou a falta de manutenção preventiva podem acarretar entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

Rede de água fria

O fornecimento de água do edifício é feito pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo). Depois de passar pelo medidor de

consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por um conjunto moto-bomba, comandado automaticamente por chaves-bóias de controle de nível, responsáveis pelo acionamento e o desligamento do sistema.

Registro de água

Cada ambiente hidráulico possui registros de água fria que cortam o fornecimento de água do ambiente em caso de manutenção ou emergência.

Redes de esgoto e ventilação

Os esgotos têm origem nos vasos sanitários, pias, chuveiros, lavatórios, ralos etc. Os ramais que recebem as águas ou detritos desses aparelhos são conectados a uma prumada. As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos do edifício e as levam, por gravidade, até os desvios no térreo, de onde seguem para a rede pública.

Os tubos que coletam os detritos e a água são ventilados, em lugares determinados em projeto específico, através de outros tubos, chamados de rede de ventilação. A tubulação da rede de ventilação deve receber os mesmos cuidados das demais, pois é tão importante quanto qualquer outra.

Rede de gás encanado

O apartamento dispõe de toda a infraestrutura para ligação imediata do fogão e do aquecedor. O registro geral de gás do apartamento está localizado na área de serviço.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Manutenção



- ✓ Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel,

cotonetes, cabelos, fio dental etc.;

- ✓ Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- ✓ **Nunca suba ou se apóie nas louças e bancadas**, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves.
- ✓ Não apertar em demasia as torneiras da sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- ✓ 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;
- ✓ Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar pratos junto à parede usando acessórios próprios;
- ✓ É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar retorno da espuma da máquina de lavar;
- ✓ Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- ✓ Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o “fecho hídrico” dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- ✓ 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;
- ✓ Não utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;
- ✓ **Limpe periodicamente os ralos e sifões** das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- ✓ Periodicamente verificar o fecho hídrico dos ralos sifonados através do

perfeito encaixe do cotovelo de 90° existente. Caso esteja solto ou encaixado de forma a permitir a passagem dos gases, o ambiente será atingido pelo mau cheiro de esgoto;

- ✓ Para os ralos secos não há necessidade dos cuidados relativos aos ralos sifonados, conforme descrito anteriormente. Ele funciona antes do ralo sifonado, estando portanto protegido do retorno de gases;
- ✓ Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- ✓ Substitua periodicamente vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos;
- ✓ Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- ✓ Verifique a gaxeta, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;
- ✓ 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;
- ✓ Evite choques com sifões da pia ou lavatórios, pois os mesmos podem vir a descolar-se, causando vazamento.

Importante

Quando da colocação dos boxes nos banheiros do seu apartamento, metais sanitários de apoio (porta papel, toalheiros, saboneteiras), gabinetes das pias ou armários de cozinha, atentar para os desenhos e esquemas de cada parede hidráulica para que as tubulações não sejam danificadas.

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

Como desentupir a pia:

- ✓ Com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:

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, tente com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão;

Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, debaixo para cima, algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;

Coloque o copo que você retirou do sifão, não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;

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 a 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.

Cuba em aço inox:

- ✓ A limpeza deve ser feita com água, detergentes suaves e neutros, em água morna, aplicados com um pano macio ou uma esponja de nylon. Depois basta enxaguar com bastante água, preferencialmente morna, e secar com um pano macio. A secagem é importante para evitar o aparecimento de manchas na superfície do produto e periodicamente podem ser polidos com polidores para metais;
- ✓ Para preservar as características do aço inox, deve-se evitar o uso de ácidos e produtos químicos, tais como, ácido muriático, removedores de tintas e similares, os quais danificam a superfície do aço inox e, portanto devem ser evitados. Saponáceos abrasivos não devem ser utilizados mesmo em casos extremos, pois pode prejudicar a superfície do aço inox.

Rede de gás

Manutenção



- ✓ **Atenção:** O gás é invisível, inflamável e de altíssimo grau de periculosidade, por isso ele é aditivado com cheiro característico para facilitar a percepção de vazamentos;
- ✓ **É necessário que no gabinete da cozinha, exista uma ventilação permanente, em função das instalações de gás que servem o fogão;**
- ✓ Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforos, objetos que produzam faíscas, ou qualquer outro material inflamável. Nem mesmo acione os interruptores de luz. Feche todas as

torneiras de gás, abra bem as portas e janelas e comunique-se imediatamente com o zelador do edifício ou com uma empresa especializada. Atualmente existem equipamentos domésticos no mercado especialmente fabricados para detectar possíveis vazamentos;

- ✓ A manutenção de aparelhos à gás deve ser confiada somente a **pessoas habilitadas** pela empresa concessionária;
- ✓ **Não deixar ventilações e janelas completamente estanques à passagem do ar.**
- ✓ Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros e as torneiras fechados;
- ✓ Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro ou torneira chame a companhia concessionária;
- ✓ 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;
- ✓ 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.

Prazos de garantia



- ✓ Gás - Desempenho do material - Especificado pelo Fabricante.
- ✓ Gás - Vedação das juntas - 1 ano.
- ✓ Instalações Hidráulicas - Desempenho do material - especificado pelo fabricante.
- ✓ Instalações Hidráulicas - problemas com a instalação - 1 ano.
- ✓ Instalações Hidráulicas - Louças e metais sanitários quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos - no ato da entrega.
- ✓ Instalações Hidráulicas - colunas de água e tubos de queda de esgoto com danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura - 5 anos.

Perda de garantia



- ✓ Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.;
- ✓ Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- ✓ Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando o acúmulo de resíduos nos mesmos;
- ✓ Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- ✓ Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- ✓ Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;
- ✓ 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 à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto;
- ✓ Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- ✓ 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 requadras);
- ✓ Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- ✓ Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- ✓ Se for verificado que a pressão do gás utilizada está fora da especificada em projeto;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as

manutenções preventivas necessárias.

- ✓ Se forem removidos os lacres de segurança instalados nos flexíveis e demais componentes hidro-sanitários, bem como abertura do quadro elétrico principal de sua unidade;

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMPLEMENTARES

Especificações técnicas



Instalações Elétricas Básicas

Os principais componentes das instalações do seu apartamento são: **Quadro de distribuição:** cada apartamento possui 01 quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos do apartamento. No lado interno do quadro de distribuição existe a indicação de todos os circuitos e suas respectivas especificações. Este quadro é projetado e rigorosamente executado, dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidade diferentes.

Chave geral: localizada no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia do apartamento. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue sempre a chave geral. Encontra-se também instalado no quadro um dispositivo contra corrente de fuga terra.

Interruptor diferencial (*DR) acoplado a chave geral: dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois ele protege dos possíveis efeitos negativos de um choque elétrico ou de uma pequena fuga de corrente (**veja vídeo ilustrativo no CD do manual**). Esse dispositivo funciona da seguinte forma: Seu

funcionamento básico é feito através de comparação da corrente (energia) de entrada com a corrente de saída (retorno) do equipamento.

Exemplo: Se na utilização de um equipamento elétrico a corrente (energia) de entrada for + I e a corrente de saída for - I teremos uma soma igual a zero, portanto o dispositivo não será acionado. Porém se a corrente de entrada for + I e a corrente de saída for diferente de - I resultando numa somatória diferente de zero, temos uma fuga de uma parte da corrente para qualquer local ou ponto fora das instalações elétricas do apartamento, caracterizando um choque elétrico ou uma baixa isolação entre fase e terra, fase e fase ou fase e neutro de qualquer equipamento, então o DR entrará em ação interrompendo o fornecimento de energia.

Disjuntores parciais: a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor em questão se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e ele voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto.

Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Não se deve aceitar conselhos de leigos e curiosos. Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente no circuito, ou na dúvida, desligue a chave geral.

Fios e Cabos: toda a distribuição dos circuitos e a alimentação do quadro de distribuição geral são feitos através de fios e cabos dimensionados conforme normas.

Eletroduto e Caixas: para proteção mecânica dos fios e cabos dos circuitos são utilizados eletrodutos embutidos na laje ou paredes. Para fixação dos interruptores e tomadas são utilizadas caixas 4" x 2" ou 4" x 4".

Tomadas e interruptores: estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. A instalação elétrica do apartamento, de um modo geral, prevê todas as tomadas com "voltagem" de 127 V, com exceção da tomada 220V do chuveiro.

Atenção: Não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes.

Aparelhos elétricos: lembre-se que as instalações elétricas de seu apartamento foram dimensionadas para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser

executadas por técnicos habilitados observando-se em especial o aterramento, voltagem, bitola, qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugs dos equipamentos.

Circuitos: é o conjunto de tomadas de energia, pontos de iluminação, tomadas especiais e interruptores, cuja enfição encontra-se interligada.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação do circuito (disjuntor).

Evite utilizar benjamins ou tês, pois eles normalmente provocam sobrecarga nos circuitos elétricos e mal contato que geram sobreaquecimentos indesejados.

Manutenção



- ✓ Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação;
- ✓ Não manusear aparelhos elétricos quando houver contato com água, pois podem ocorrer acidentes fatais;
- ✓ Ao lidar com eletricidade, procurar usar calçado com sola de borracha inteira (tênis, por exemplo), pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola do chão, evitando choques;
- ✓ Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio fase e um neutro pode ocasionar passagem de corrente e uma possível parada cardíaca. Quando tiver que lidar com instalação elétrica, isolar sempre o fio que acabou de mexer antes de desencapar o outro;
- ✓ A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada;
- ✓ Evite utilizar benjamins ou tês, pois eles normalmente provocam sobrecarga nos circuitos elétricos e mal contato que geram sobreaquecimentos indesejados;
- ✓ Em caso de emergência ou incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição;
- ✓ Na instalação de armários próximos às tomadas e interruptores, certifique-se que o marceneiro recortou e reinstalou os mesmos no próprio corpo do armário, de forma imediatamente desligado e substituído.
- ✓ A manutenção das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos

desenergizados (disjuntores desligados);

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

Parte da instalação não funciona:

- ✓ verificar no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo;
- ✓ se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem: o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro;
- ✓ existe algum curto-circuito na instalação e será necessário reparo.
- ✓ Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:
- ✓ verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, e que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- ✓ outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;
- ✓ verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.
- ✓ Superaquecimento no quadro de distribuição: -verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las; -verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode
- ✓ ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

Perda da garantia



- ✓ Se for evidenciada a substituição de fios e cabos, especialmente com bitola menor;

- ✓ 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 forem removidos os lacres de segurança instalados dentro do quadro principal de sua unidade;

INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

Telefonia

Foi feita a infraestrutura (enfiação) para a instalação de 01 linha de telefone no seu apartamento. A enfição está passando por todos os pontos de telefone do apartamento com interligação no DG do condomínio.

Existe a possibilidade da instalação de mais 01 linha de telefone, sendo que a fiação está parada do DG do condomínio.

A instalação da linha telefônica e do aparelho fica por conta do proprietário, bem como as despesas decorrentes.

Interfone

Existe 01 ponto na cozinha, cor branco.

Pontos para Televisão

Foi executada a infraestrutura e cabeamento de antena coletiva (sinal aberto) ou TV à cabo nos pontos de televisão do apartamento.

Espelhos de interruptores e tomadas (acabamentos)

Os materiais de acabamento são da marca **Pluzie, linha branca**.

A limpeza das placas e mecanismos deverá ser feitas com pano umedecido em

água e sabão neutro.

A limpeza deverá ser feita com os mecanismos desenergizados, evitando assim o risco de penetração de água nas partes vivas.

Luminárias externas

A luminária do terraço foi entregue pela Construtora, e é elemento da fachada, portanto não pode ser alterada sem a prévia autorização do Condomínio.

Iluminação de Emergência

Existe ainda uma iluminação de emergência nas áreas de rota de fuga, estes serão acionados automaticamente na falta da energia elétrica e acenderão instantaneamente e poderão permanecer ligados por um período máximo de 2 horas, ao ser reestabelecido o fornecimento de energia os blocos desligarão automaticamente.

ELEVADORES

Especificações técnicas



Os elevadores foram montados pela Torres e fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de legislação específica da Prefeitura do Estado de São Paulo.

Manutenção

- ✓ Apertar o botão apenas uma vez;
- ✓ Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- ✓ Não ultrapassar a carga máxima permitida, que está indicada acima e 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;
- ✓ No caso de falta de energia elétrica, o gerador transmitirá energia para que 02 elevadores funcionem normalmente (num tempo limite de 3:30 horas); Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes;
- ✓ 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;
- ✓ 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.

memorial descritivo

memorial descritivo



MEMORIAL DESCRITIVO

Materiais básicos



Abaixo está o memorial descritivo de acabamentos do apartamento padrão.

Área Construída:

Pavimento Subsolo: 571,99 m²
Pavimento Térreo: 438,19 m²
Pavimento Mezanino: 439,71 m²
Pavimento Tipo (x10): 3499,70 m²
Total: 4.949,59 m²

Local: Rua Padre Anchieta, nº 105 - Jd. Caiaú - Mongaguá - São Paulo - 01.0001.001.30

Proprietário: Marcos Cesar Augusto Dal Bom e outros

Terreno - Será convenientemente preparado e limpo, a fim de dar escoamento as águas pluviais, receber a marcação da obra e seguir as fundações.

Fundações - Será do tipo direto, pelo processo de sapatas ligadas por vigas armadas, com colunas nos cantos, todas em concreto, conforme projeto estrutural.

Alvenaria - Será elevada e executada com tijolos ou blocos de cimento assentes com camada isoladora de vedacit ou similar e uma demão de piche.

Impermeabilização - Após o respaldo das vigas das fundações, será aplicada uma camada isoladora de vedacit ou similar e uma demão de piche.

Revestimento Interno - Com duas demãos de reboco, grossa e fina, sendo que os banheiros serão revestidos em azulejo até o teto, conforme especifica o projeto.

Revestimento Externo - Com demão de reboco, grossa e assentamento de cerâmica.

Pisos - Todos os compartimentos receberão piso cerâmico ou similar bem como as áreas externas.

Esquadrias - Todos os vitrôs basculantes e janelas serão de alumínio, com vidros, obtendo iluminação e ventilação permanentes. As portas serão em madeira ou similar. Todos os vãos estão especificados no projeto arquitetônico.

Lajes - Será aplicada laje pré-moldada com lajotas de cerâmica e vigas de concreto armado, sobreposta de uma camada tipo esteira revestida com argamassa no traço adequado, conforme projeto estrutural.

Cobertura - Será feita com telhas de cerâmica, ou similar e armação em madeira com vigas de primeira qualidade.

Pintura - Interna com tinta látex comum.

Água e Esgoto - O sistema de águas servidas será ligado na rede oficial coletora de esgotos da Sabesp já existente no local. Águas Pluviais irão à sarjeta na via pública. A água potável é abastecida pela SABESP.

Eletricidade - Em todos os compartimentos serão instalados pontos de luz, tomadas de corrente e interruptores, conforme projeto específico.

Hidráulica - Serão utilizados tubos de PVC rígido, para as prumadas de água de pressão, conforme projeto específico.

garantia e atendimento

garantia e atendimento



GARANTIA E ATENDIMENTO

Garantia Legal

A **CONSTRUMOURA** é responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Abaixo estão relacionados os seguintes tipos de problemas e seus prazos de garantia assim estabelecidos:

Vícios Aparentes:

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

Vícios Ocultos:

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

A empresa Construtora, no entanto, só pode ser responsabilizada caso a origem do vício oculto seja, comprovadamente, anterior à entrega do imóvel.

Solidez e Segurança:

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

Prazos de Garantia



Os prazos de garantia de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel - HABITE-SE.

Atenção



A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela Construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas. **Nas tabelas a seguir** estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

Perda de Garantia



As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

Se durante o prazo de vigência da garantia (**vide tabela a seguir**) não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;

Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;

Se foi executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com

fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;

Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;

Se o Proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora/ Incorporadora nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;

Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do Proprietário ou Condomínio.

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

Atenção



A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Tabela de garantias

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DE PRAZOS DE GARANTIA PARA MANUTENÇÃO

Prazos válidos a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel.

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
equipamentos industrializados							
instalações de interfone							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
ar condicionado individual ou central							
desempenho do equipamento							X
problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos			X				
exaustão mecânica							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
circuito fechado de TV							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
elevadores							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
moto bomba/ filtro (recirculadores de água)							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				

Descrição	No ato da Entrega	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	fabricante (*)
equipamentos industrializados							
automação de portões							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
sistemas de proteção contra descargas atmosféricas							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
sistema de combate a incêndio							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
porta corta-fogo							
regulagem de dobradiças e maçanetas	X						
desempenho de dobradiças e molas							X
problemas com a integridade do material (portas e batentes)						X	
pressurização das escadas							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
grupo gerador							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
iluminação de emergência							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
sistema de segurança							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
sistemas de automação							
telefonia							
desempenho do equipamento							X
problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios			X				
televisão							
desempenho do equipamento							X
problemas com a infraestrutura			X				
instalações elétricas – tomadas/ interruptores/ disjuntores							
material							
espelhos danificados ou mal colocados	X						
desempenho do material e isolamento térmico							X
serviços							
problemas com a instalação			X				
instalações elétricas – fios, cabos e tubulação							
material							
desempenho do material e isolamento térmico							X
serviço							
problemas com a instalação			X				
instalações hidráulicas – colunas de água fria e tubos de queda de esgoto							
material							
desempenho do material							X
serviço							
danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura						X	
instalações hidráulicas – coletores							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas com as instalações embutidas e vedação			X				
instalações hidráulicas – ramais							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas com as instalações embutidas e vedação			X				

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
instalações hidráulicas – louças/ caixa de descarga/ bancadas							
material							
quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	X						
desempenho do material							X
serviço							
problemas com a instalação			X				
instalações hidráulicas – metais sanitários/ sifões/ flexíveis/ válvulas/ ralos							
material							
quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos	X						
desempenho do material		X					
serviço							
problemas com a vedação			X				
instalações de gás							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas nas vedações das junções			X				
impermeabilização							
sistema de impermeabilização						X	
esquadrias de madeira							
lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	X						
empenamento ou descolamento			X				
esquadrias de ferro							
amassadas, riscadas ou manchadas	X						
má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			X				
esquadrias de alumínio							
borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas							
problemas com a instalação ou desempenho do material				X			
perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio							
amassadas, riscadas ou manchadas	X						
problemas com a integridade do material						X	
partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)							
problemas de vedação e funcionamento			X				

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
revestimentos de parede/ piso e teto							
paredes e tetos internos							
fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			X				
paredes externas/ fachada							
infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)					X		
argamassa/ gesso liso							
má aderência do revestimento e dos componentes do sistema						X	
azulejo/ cerâmica							
quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		X					
soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso				X			
pedras naturais (mármore, granito e outros)							
quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		X					
soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso				X			
rejuntamento							
falhas ou manchas	X						
falhas na aderência			X				
pisos de madeira (tacos e assoalhos) e deck							
lascados, trincados, riscados, manchados ou mal fixados	X						
empenamento, trincas na madeira e destacamento			X				
piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso							
superfícies irregulares	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado		X					
destacamento				X			

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
forros							
gesso							
quebrados, trincados ou manchados	X						
fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			X				
madeira							
lascados ou mal fixados	X						
empenamento, trincas na madeira e destacamento			X				
pintura / verniz (interna/ externa)							
sujeira ou mau acabamento	X						
empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			X				
vidros							
quebrados, trincados ou riscados	X						
má fixação			X				
jardins							
vegetação		X					
playground							
desempenho dos equipamentos							X
piscina							
revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	X						
desempenho dos equipamentos							X
problemas com a instalação			X				
revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso.				X			
solidez/ segurança da edificação							
problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, <i>dry-wall</i> e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação						X	
(*) prazo especificado pelo fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais 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).							
NOTA: no caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.							

Disposições Gerais

- A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.
- A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é coresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.
- O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes.
- No caso de alteração do Síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços.
- Após a entrega, a empresa Construtora pode efetuar vistorias nas unidades autônomas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização das manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual do Proprietário, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em seqüência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências e nas áreas comuns, para

proceder à Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

Variações de construção admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção: Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ele passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT; Diferenças de textura e cor entre peças de granito, por serem materiais naturais, e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da incorporadora.

Deveres do consumidor

A Construtora tem a obrigação de entregar o imóvel sem vícios de construção e, na sua ocorrência, corrigi-los. O comprador, usuário do imóvel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

Referências

As informações aqui prestadas visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica.

Para maiores esclarecimentos, consultem-se:

- ✓ Código Civil Brasileiro;
- ✓ Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal 8.078/90;
- ✓ Condomínio e Incorporação - Lei Federal 4.591/64.

Recomendações ao usuário

Leitura atenta das informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.

Respeito às normas de uso indicadas pela Construtora e pelos fornecedores.

Conservação do imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas

partes, conforme tabela a seguir, além do co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

Após a entrega, a Construtora poderá efetuar vistoria na sua unidade a fim de verificar a efetiva realização das manutenções preventivas relacionadas a seguir e do uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto do desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido neste manual, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica, sob pena de perda de garantia.

Periodicidade das Manutenções

ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
esquadrias de alumínio	limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
	limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial)	a cada 3 meses
	limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores limpeza da persiana de enrolar	a cada 3 meses a cada 3 meses
	reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
	regulagem do freio	1 vez ao ano
paredes	repintar áreas privativas	a cada 2 anos
	repintar áreas comuns	a cada 4 anos
instalações hidráulicas / louças e metais	verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pia	a cada 6 meses
	trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores do lavatório e registros de pressão	1 vez ao ano
	limpar os aeradores (bicos removíveis)	a cada 6 meses
	limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga	a cada 6 meses
	verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	a cada 3 anos

instalações hidráulicas / louças e metais		verificar anéis dos registros de pressão e torneira do lavatório	1 vez ao ano
		verificar os componentes do mecanismo da caixa acoplada	a cada 3 anos
instalação elétrica	quadro de distribuição de circuitos	reapertar todas as conexões	1 vez ao ano
		desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico	a cada 6 meses
	tomadas, interruptores e pontos de luz	reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentam desgaste	a cada 2 anos

OBS.: recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva.

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar Assistência Técnica na ocorrência de defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (estrutura, alvenaria, pisos, azulejos, instalações elétricas, hidráulicas e gás, esquadrias metálicas, madeira, ferragens etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

1. Faça o pedido de solicitação de assistência técnica através do e-mail: **manutencao@construmoura.com.br** ou pelo **fone: (13) 3448-1625**, informando o empreendimento, endereço, unidade e seus dados pessoais. É de extrema importância que apesar do contrato telefônico, o chamado seja registrado via e-mail. desta forma, todas as tratativas ficarão registradas evitando qualquer problema de comunicação entre as partes.
2. No recebimento do seu pedido, caso não procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo imediatamente. Se procedente, estaremos agendando uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença, ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.

3. No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definido os reparos a serem executados, faremos uma programação para a execução dos serviços.
4. Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do Condomínio. A ordem de execução será de acordo com a seqüência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela Construmoura.