

MANUAL DO USUÁRIO

MANUAL DO USUÁRIO

MANUAL DO USUÁRIO

Sidnei Olavo Meyer

Residencial Sidnei Olavo Meyer



SM
CONSTRUÇÕES

AGRADECIMENTO:

A SM Construções tem a satisfação de poder ver mais um projeto tornar-se realidade. E isso só foi possível através da parceria com cada um de vocês, onde o princípio básico foi a confiança mútua, simplicidade nas relações e maleabilidade nas soluções de contratempos, sempre na busca da satisfação de cada cliente.

Isso nos orgulha e ao mesmo tempo renova os desafios de conseguirmos, cada vez mais, participarmos da construção e melhoramento desta cidade.

Temos certeza de que em todo o processo de construção, sempre canalizamos os recursos e as técnicas com o objetivo de oferecer a cada um de vocês um imóvel com o tradicional Padrão de Qualidade SM.

Esperamos que os esforços e dispêndios tenham valido a pena e que este imóvel possa satisfazer plenamente as suas necessidades e sirva para consolidar esta parceria.

Um abraço,

Direção e Funcionários.

APRESENTAÇÃO:

Prezado(a) usuário(a),

A SM elaborou este Manual para auxiliá-lo na correta operação, utilização e manutenção de seu imóvel. Nele serão encontradas informações sobre as características construtivas, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação.

Lembramos que é importante no caso de venda ou locação, que uma cópia seja entregue ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.

GENERALIDADES:

Lembramos que o seu apartamento foi vistoriado, assim como suas instalações. Entretanto, é possível que algum detalhe ainda mereça ser retocado.

A construção civil é essencialmente uma indústria de montagem. Compra os materiais prontos ou semiacabados, aplica-os e ainda contrata empresas especializadas para sua execução. Diversos fabricantes e empresas fornecedoras de serviços também garantem qualidade de seus produtos. Então, se caso em seu imóvel surgirem defeitos, será mais rápido e prático dirigir-se diretamente a eles, que o atenderão com rapidez e eficiência, através de suas equipes de assistência técnica.

Por isso, além de a nossa empresa estar sempre à disposição, os telefones de contato que estão disponíveis no capítulo de assistência técnica serão de extrema importância para a solução de problemas específicos.

A seguir apresentamos uma sequência de itens aos quais você deverá dar especial atenção.

SUMÁRIO:

MEMORIAL DESCRITIVO, OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA:	6
1.1 Estrutura de concreto armado:	6
1.2 Paredes internas e externas:	6
1.3 Revestimentos cerâmicos:	6
1.4 Esquadrias:	7
1.5 Instalações hidro-sanitárias:	8
1.6 Instalações de gás:	11
1.7 Instalações elétricas:	12
1.8 Churrasqueiras:	14
1.9 Equipamento de combate a incêndios:	14
1.10 Telhado:	16
1.11 Pintura:	16
1.11.1 Pintura Externa:	16
1.11.2 Pintura Garagens:	16
1.11.3 Pintura Interna:	17
1.12 Limpeza:	17
GARANTIAS:	18
2.1 Prazos de garantia:	18
2.2 Disposições gerais:	32
2.3 Perda de Garantia:	33
ASSISTÊNCIA TÉCNICA:	35
ANEXOS:	36
ANOTAÇÕES:	49

MEMORIAL DESCRITIVO, OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA:

1.1 Estrutura de concreto armado:

Não poderá ser alterado, danificado ou sobrecarregado nenhum elemento estrutural em concreto armado (pilares, vigas ou lajes).

Evite sobrecargas nas lajes superiores às utilizadas no cálculo estrutural (150 Kgf/m²).

1.2 Paredes internas e externas:

Toda e qualquer alteração que venha a exigir modificação de paredes de alvenaria deve ser efetuada com prévia consulta ao condomínio, que só deverá autorizá-la após a análise dos projetos arquitetônico, estrutural, hidráulico, elétrico e telefônico, além da consulta aos seus respectivos projetistas. Deve-se exigir o documento de responsabilidade técnica do profissional que executará os serviços.

1.3 Revestimentos cerâmicos:

A limpeza deve ser feita com pano úmido e sabão neutro. Evite o emprego de produtos ácidos, os quais podem danificar o rejunte ou a esmaltação das peças.



Evite o excesso de água durante a lavagem de pisos e azulejos. Utilize apenas panos úmidos. O uso de quantidades excessivas de água durante a limpeza pode acarretar infiltrações nas unidades imediatamente inferiores, com exceção das áreas dos boxes dos chuveiros que aceitam a utilização de água em abundância

Revise os rejuntas pelo menos uma vez ao ano e complete as falhas decorrentes de ressecamento e limpeza. Tal procedimento compete ao usuário, e a sua falta poderá ocasionar infiltrações em paredes e vazamentos em forros das unidades vizinhas, bem como levar à soltura de peças pela ação da água.

Não utilizar escovas de aço ou estiletes durante a limpeza dos rejuntas.

Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar o surgimento de fungo ou bolor.

1.4 Esquadrias:

Procure não bater as portas e janelas, evitando assim o surgimento de fissuras nas paredes próximas aos marcos.

Nas esquadrias de alumínio, nunca utilize qualquer tipo de palha de aço durante a limpeza, use sempre flanela ou pano macio. Não remova as borrachas de vedação dos vidros a fim de evitar infiltrações. Aplique sempre pressão suave em trincos e puxadores.

Se houver a necessidade de utilizar força para abertura ou fechamento das esquadrias, solicite um ajuste de tais componentes para que não sejam danificados.



1.5 Instalações hidro-sanitárias:

As caixas de gordura da pia da cozinha devem ser limpas periodicamente, de preferência a cada três meses, o material retirado não deve ser recolocados na rede de esgoto.



Louças, espetos e grelhas devem ser lavados exclusivamente na pia da cozinha pois somente esta possui caixa de gordura.

Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios.

Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha.

Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água.

É importante que não seja usado nesta limpeza material que contenha ácido e outras substâncias agressivas, tais como: soda cáustica, ácido muriático, etc., nem instrumentos com pontas que possam danificá-las. Limpe sempre com cuidado, retirando todos os detritos e gorduras acumulados nas mesmas. Evite o acúmulo de sujeira também nas caixas sifonadas (ralos), principalmente nos boxes dos chuveiros.

O esgoto predial é conduzido para uma fossa séptica e filtro anaeróbio antes de ser enviado para rede externa. Esta fossa e filtro deverão ser limpos através da retro-lavagem a cada ano ou sempre que for necessário.



Nunca coloque papéis, algodão, panos ou materiais sólidos, principalmente absorventes higiênicos e preservativos no vaso sanitário, evitando assim entupimentos.

Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores.

Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes.

Feche os registros junto ao medidor de sua unidade quando ocorrerem vazamentos ou em sua ausência por tempo prolongado. Não devem ser feitas alterações ou adaptações nos registros, isso pode ocasionar problemas de vazamentos e a perda da garantia da peça.

Os apartamentos possuem instalação de água quente, alertamos que quando instalado o aquecedor, independente de marca ou tipo, deverá ser feita com a respectiva válvula de segurança, observando sua vida útil para sua substituição. A instalação deverá ser feita por pessoas comprovadamente qualificadas para tal.

Os apartamentos possuem um sistema de medição de água individual. A água tratada pela Corsan que abastece o edifício é acumulada em um reservatório inferior e um superior. Do reservatório superior desce uma coluna que alimenta os apartamentos, passando por um hidrômetro localizado nas escadarias no pavimento imediatamente acima. Esta água atende todos os pontos do apartamento.



1.6 Instalações de gás:

Cada apartamento contém um medidor individual de consumo que está localizado no hall de seu respectivo pavimento.



Sua unidade possui ponto de alimentação na cozinha (fogão) e na área de serviço (aquecedor de passagem).

Para a instalação de seu fogão, procure técnico habilitado e utilize sempre as peças e ferramentas recomendadas pelo fabricante.

No caso de viagem deve-se fechar o registro individual de seu apartamento.

O sistema de fornecimento é o de gás liquefeito de petróleo - GLP, armazenado em cilindros localizados em área comum do edifício, sendo seu fornecimento efetuado por concessionária contratada pelo condomínio.

A construtora entrega o edifício já com o contrato de fornecimento de gás em andamento.

Os tanques de armazenamento bem como outros equipamentos instalados na central de gás (medidores, válvulas, etc.) são fornecidos pela concessionária através de comodato, devendo a manutenção preventiva ou corretiva desses equipamentos serem efetuados somente pela assistência técnica do fornecedor.



1.7 Instalações elétricas:

A colocação de chuveiros, lustres e lâmpadas devem ser executadas por empresas ou pessoas qualificadas (eletricistas). Evite curtos-circuitos e consequentes aborrecimentos por ligações mal feitas, o que é muito comum quando se recorre a pessoas não capacitadas.

Em seu imóvel há uma caixa de disjuntores. Eles desligam automaticamente quando ocorrer um curto-circuito, (tentando evitar que os aparelhos elétricos queimem) e só podem ser ligados novamente quando for resolvido o curto-circuito.



Todos os circuitos protegidos por cada disjuntor são dimensionados para a carga indicada em “Amperes” no disjuntor. Se não houver problemas graves (curtos-circuitos ou sobrecarga) na instalação e o disjuntor desligar quando ligados determinados aparelhos, não substitua o mesmo por outro de maior capacidade, porque os condutores (fios) são dimensionados para a capacidade do disjuntor existente.

O disjuntor geral do apartamento encontra-se no quadro de medidores, localizado ao lado do portão de acesso de veículos do pavimento térreo.

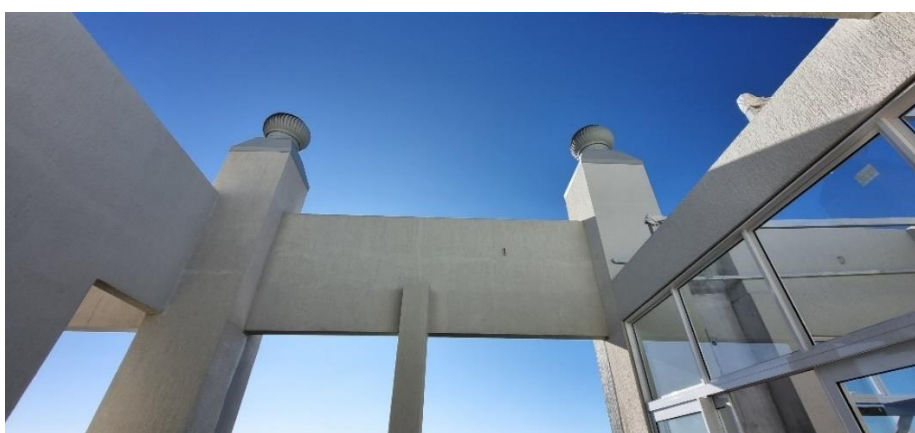
O prédio é provido de sistema de iluminação de emergência. Na falta de energia elétrica as lâmpadas das escadas, hall e garagem entrarão em funcionamento automaticamente, iluminando-as. Quando a energia for restabelecida, elas automaticamente desligarão e reinicia-se o carregamento das baterias destas luminárias.



1.8 Churrasqueiras:

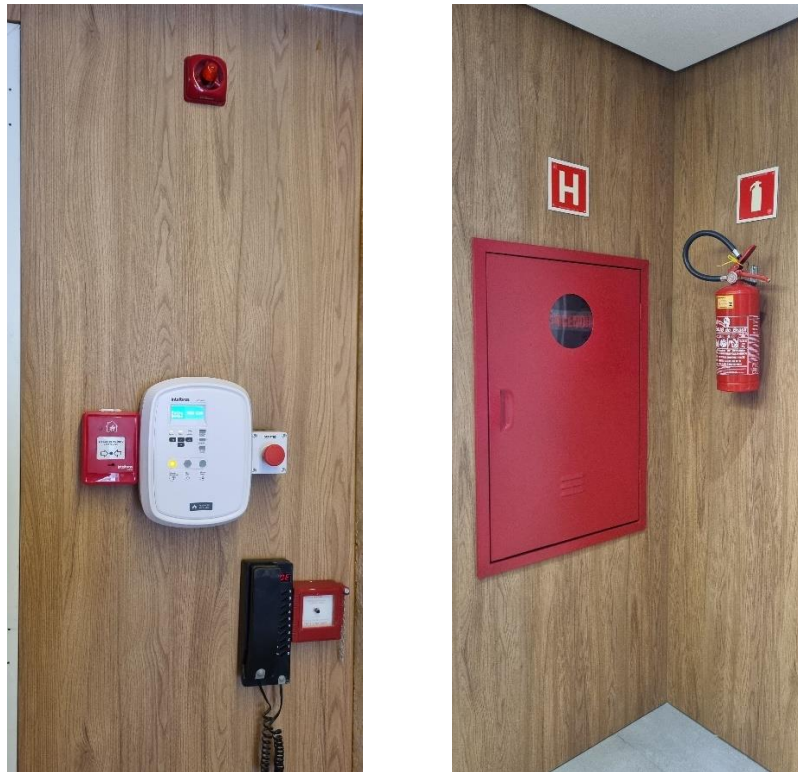
O sistema de exaustão de fumaça das churrasqueiras é coletivo. Podem haver oscilações no seu funcionamento de acordo com as condições climáticas. Para auxiliar na exaustão foram instalados exaustores eólicos nas terminações das chaminés, além de exaustores elétricos individuais em cada churrasqueira.

Mesmo com esses sistemas é aconselhável a instalação de tampas de vedação nas bocas das churrasqueiras, minimizando o retorno de fumaça e odores.



1.9 Equipamento de combate a incêndios:

O prédio é provido de mangueiras e esguichos guardados nas caixas específicas em todos os halls e garagens. Quando utilizado o sistema de hidrantes, será acionada a bomba pressurizadora e o alarme de incêndio irá disparar. Após o uso, a bomba deverá ser desligada imediatamente de forma manual para não danificar a mesma, a chave de desligamento da bomba fica localizada ao lado da central de alarme, no hall principal do edifício. No reservatório superior há uma reserva permanente de água para ser usada em caso de sinistro com fogo. O sistema de alarme de incêndio pode ser acionado através de botoeiras localizadas nos halls e garagens.



O acesso dos apartamentos para a escadaria é feito através de portas corta-fogo, projetadas para resistir ao fogo por 60 minutos. Estas portas deverão estar sempre fechadas.



Temos ainda extintores, os quais deverão sofrer revisão ou recarga conforme as normas em vigor.

1.10 Telhado:

O telhado da torre foi executado em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento de 8mm. A cobertura da garagem foi executada em estrutura metálica com telhas aluzinc TP 40 de 0.5mm.

Nunca deixe nenhuma pessoa sem ser profissional habilitado acessar o telhado. Há riscos de acidentes graves.

Não pise ou transite em área de telhado.

A limpeza das calhas deve ser mensal, desobstruindo a descida das águas pluviais.

Sempre que houver tempestades fortes, vistorie logo após toda a área de telhado.

1.11 Pintura:

As tintas utilizadas neste edifício foram as seguintes:

1.11.1 Pintura Externa:

- Selador Acrílico Alessi
- Textura Rústica Profissional Renner
- PPG 0999-1 In the Cloud – Base RV6090 – Emborrachado fosco Renner (cor clara externa)
- 517-4 Gray Stone Base RV6090 – Emborrachado fosco Renner (cor escura externa)

1.11.2 Pintura Garagens:

- PPG 0999-1 In the Cloud – Base DV4795 – Ducryl Acrílico Fosco Renner (paredes)
- Piso Epóxi Cinza Platina Farben
- Piso Epóxi Amarelo 5Y 8/12 (demarcações)

1.11.3 Pintura Interna:

- Massa Corrida Alessi (forro de gesso).
- Fundo prep. Paredes Alessi (forro de gesso).
- Paredes e Gesso Branco Fosco Renner Rekolor Gold Base RV3300 (cor geral dos apartamentos).
- Esmalte acetinado Preto 1144 base RV2593 Renner (corrimãos escada)
- Textura acr. Desenho Alessi (escadarias internas)
- PPG 0994-4 - Hippopotamus - Base RV3790 – Rekolor Acrílico Fosco Renner.

1.12 Limpeza:

Apesar de facilitar, não recomendamos o uso de LAVA-JATO nos pisos cimentados e rejuntas das calçadas de basalto.

GARANTIAS:

Conforme o Código Civil, seu imóvel possui 5 anos de garantia referente a solidez e segurança da edificação, demais prazos de garantia de sistemas e componentes devem ser consultados na planilha do item 2.1 deste manual. Após a constatação dos danos, tem-se o prazo de 180 dias para a realização da reclamação formal junto à construtora, ou 12 meses quando estes forem de difícil constatação. Já para defeitos aparentes, o código de defesa do consumidor atribui o prazo máximo de 90 dias após o recebimento do imóvel, para reclamações à construtora. (PITOL, 2013)

Os prazos de garantia deste termo foram indicados conforme a norma técnica ABNT NBR 17170:2022. O início da validade do período é a partir do Habite-se. Assim, os prazos dos itens a seguir são totais, não implicando soma aos prazos de garantias legais. (CBIC, 2014)

A seguir, serão listados todos os prazos de garantia definidos pela ABNT NBR 17170:2022 **(Alguns itens contemplados neste capítulo podem não fazer parte da entrega da construtora).**

2.1 Prazos de garantia:

GARANTIAS DOS SISTEMAS E COMPONENTES (ABNT NBR 17170:2022)			
Os itens abaixo contemplam toda a NBR, veja os itens entregues pela construtora e confira a situação da garantia.			
Sistema	Descrição	Tipo de falhas	Prazo tecnicament e recomendado (anos)
Pisos de ambientes internos Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização(a); desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3
	Camada isolante acústica incorporada ao revestimento	Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização	1
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste(b)	1
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1
	Pisos de estacionamentos/garagens cobertos	Desgaste; dessolidarização	3
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1
a	Falha caracterizada pela condição em que uma camada de um material ou um componente se separa do sistema ou equipamento de que faz parte, deixando assim de cumprir sua função no desempenho deste sistema ou equipamento. Não se deve confundir este tipo de falha descrito com as situações em que o termo "dessolidarização" é utilizado no sentido de separar materiais ou componentes que devem de fato ser separados como, por exemplo, nos revestimentos, as juntas de dessolidarização ou a dessolidarização entre uma camada de piso que deve ser separada da camada estrutural como no caso de emprego de mantas com função de isolamento acústico que caracterizam os chamados "pisos flutuantes".		
b	O desgaste em sistemas de pisos se refere à resistência à abrasão, a qual pode ser avaliada por métodos de ensaios definidos em normas específicas.		
Pisos de ambientes externos	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização: desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3
	Camada isolante térmica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1

		Desintegração/ruptura do produto isolante, dessolidarização para camadas protegidas	3
	Camada isolante acústica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1
		Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Dessolidarização, empenamento, ruptura, desgaste, deterioração por umidade	1
	Rejuntamento de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1
	Pisos cobertos e descobertos de estacionamentos/garagens externos ao edifício	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	3
Pavimentação externa à edificação	Pavimentos de acesso de pedestres à edificação	Desgaste; dessolidarização	3
	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1
	Pavimentos de acesso de veículos de carga e descarga	Desgaste; dessolidarização	1
Rodapés	Rodapés de quaisquer naturezas	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	1
Componentes estruturais de sistemas de pisos	Suportes de pisos elevados em ambientes internos e externos; estrutura para pisos de vidro	Ruptura, desgaste	3
Vedações verticais externas	Vedações das fachadas, sejam elas compostas por alvenaria, sistema envidraçado do tipo pele de vidro, painéis de concreto ou painéis de outros materiais, paredes moldadas "in loco" ou outras, excetuando-se as esquadrias entre vãos	Perda de Integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de estanqueidade	3
<p>NOTA 1: As vedações verticais externas, as fachadas, diante da exposição às variações térmicas, ventos, umidade e chuva, agentes poluentes, névoa salina, têm maior probabilidade de ocorrência de falhas em comparação às vedações verticais internas. Assim, torna-se ainda mais relevante do que nos demais elementos construtivos destacar que a garantia é condicionada a que as orientações de uso, operação, conservação e manutenção indicadas pelo construtor e/ou prestador de serviços de construção sejam estritamente seguidas.</p>			

Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Dessolidarização	5
		Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: revestimentos cerâmicos, pedras naturais, ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Dessolidarização	5
	Camada de acabamento decorativo tinta látex standard	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1
	Camada de acabamento decorativo tinta látex premium e super premium	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	3
	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1
	Camada de acabamento decorativo — textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3
	Rejuntamento	Desgaste; dessolidarização	1
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de aderência	3

NOTA 2: O desgaste nos revestimentos de vedações verticais externas se refere à ocorrência de depressões ou perda de massa do revestimento que podem ocorrer por falhas de suas propriedades frente às condições de exposição, mas não se refere a desgastes decorrentes de ações externas como impactos de qualquer natureza, descargas atmosféricas ou chuva de granizo com dimensões de pedras que possam causar tal desgaste.

NOTA 3: A estanqueidade que as vedações verticais externas devem proporcionar está definida na ABNT NBR 155754, a qual é avaliada por ensaio específico e os critérios preveem tolerâncias em relação a manchas de umidade ver ABNT NBR 15575-4, assim como em Normas específicas de sistemas construtivos utilizados em fachadas.

NOTA 4: A vida útil do sistema de pintura está associada ao correto preparo de superfície (ABNT NBR 13245), bem como a escolha adequada do nível de desempenho dos produtos, que apresentam patamares de qualidade distintos em função de sua composição química associada ao atendimento dos requisitos normativos. As tintas látex são classificadas nos níveis de desempenho económico (somente uso interno); standard (menor desempenho do uso extemo); premium e super premium (apresentam especificação mais rigorosa e qualidade superior); para cada tipo de acabamento (fosco, semiacetinado, acetinado e semibrilho), conforme ABNT NBR 15079 partes 1 e 2. Por esse motivo, as tintas látex usadas em ambiente exterior estão separadas em prazos tecnicamente recomendados de garantia de 1 ano para o nível de desempenho standard e 3 anos para os níveis de desempenho premium e super premium.

Vedações verticais internas (áreas comuns e áreas privativas)	Vedações verticais em ambientes internos à edificação que não tenham função estrutural, compostas de quaisquer materiais e componentes	Perda de integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Desgaste, empolamento, dessolidarização, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: cerâmicos, pedras naturais ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Desgaste, dessolidarização	3
	Camada de acabamento decorativo tinta látex	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bofor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1
	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	3

	Camada de acabamento decorativo verniz sintético interior base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1
	Camada de acabamento decorativo com textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3
	Rejuntamento	Perda de aderência; desgaste	1
Esquadrias internas e externas Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe;deslocamento	1
		Perda de vedação	3
	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Desencaixe;deslocamento	1
		Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe;deslocamento	1
		Folgas nos elementos quanto á vedação, encaixe e fixação	3
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5
	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento e perda de brilho)	3
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1
	Perfil de palheta de persianas/venezianas	Desencaixe ou deformação permanente da palheta	1
		Ruptura, deformação, flexão, amarelamento	5
	Vidros	Delaminação	1
		Dessolidarização em relação à esquadria	5
	Os perfis que compõem as esquadrias de madeira	Falha no tratamento superficial (por exemplo, fissuras na pintura ou verniz)	1

	Reforço metálico de perfis principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação, flexão	5
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5
	Vedação da interface vertical e horizontal da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	1
	Vedação entre componente da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	3
<p>NOTA 5: A oxidação é o início do processo de degradação do metal e deve ser tratada logo que surge, para não dar origem à corrosão. A oxidação em metais começa quando a superfície desprotegida (sem pintura, por exemplo, ou avariada por riscos ou impactos) entra em contato direto com o ar, vapor d'água ou água.</p>			
<p>NOTA 6: A corrosão é um fenômeno natural definido comumente como a deterioração de um material (geralmente um metal) que resulta de uma reação química ou eletroquímica em relação ao ambiente em que está inserido, com comprometimento da integridade do elemento (exemplo a perda de massa aparente ou oxidação generalizada).</p>			
<p>NOTA 7: Os prazos tecnicamente recomendados neste item/sistema não se aplicam às esquadrias de ferro, que sejam produzidas sob medida em processo fabril não industrializado.</p>			
Vidros com funções de proteção contra incêndio	Vidros com resistência ao fogo (vidros corta-fogo, paracamas ou redutores de radiação)	Perda de integridade	3
		Delaminação de camadas do vidro	3
		Dessolidarização	5
"Brisas"(c) ou elementos decorativos ou de sombreamento nas fachadas	Componentes como placas/chapas, trilhos e fixações	Oxidação; deformações	3
		Dessolidarização	5
c	O "Brise-soleil" é um dispositivo arquitetônico utilizado para impedir a incidência direta de radiação solar para os ambientes internos de uma edificação contribuindo para o desempenho térmico e eficiência energética. Podem ser constituídos de componentes de vários materiais (metálicos, poliméricos, cerâmicos, madeira, ou materiais compósitos).		
Elementos e componentes construtivos de proteção	Peitoris e guarda-corpos, componentes de ancoragem de equipamentos de segurança individual ou coletiva, presentes em quaisquer ambientes externos ou internos das edificações	Ruptura ou perda de estabilidade	5
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1
	Corrimãos	Ruptura ou perda de estabilidade	3

		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	1
		Perda de vedação	3
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Desencaixe, deslocamento	1
		Deformação, oxidação, Ruptura, dessolidarização e falha de funcionamento	3
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe, deslocamento	1
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades	5
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1
	Perfil de palheta de persianas e venezianas	Desencaixe ou deslocamento da palheta	1
		Ruptura, deformação, flexão ou amarelamento	5
	Reforço metálico de Perfis Principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação ou flexão	5
	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento, perda de brilho)	3
	Marcos e folhas que compõem as esquadrias de madeira	Empenamento; descolamento de camadas da folha, incluindo revestimentos, Falha no tratamento superficial (por exemplo, manchas, amarelamento, fissuras e deslocamento da tinta ou vemiz)	1
Ruptura, flexão		3	

	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5
	Interface vedação vertical e esquadria	Perda de aderência e vedação	3
	Vidros	Delaminação	1
		Dessolidarização em relação à esquadria	5
NOTA 8: Os prazos tecnicamente recomendados neste item/sistema não se aplicam às esquadrias de ferro, que sejam produzidas sob medida em processo fabril não industrializado.			
Portas com resistência ao fogo	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão	1
	Folha da porta e marcos (batentes)	Deformação, ruptura; dessolidarização	3
Portões, gradis, grades, portinholas e alçapões	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria, folhas móveis, incluindo venezianas	Mau funcionamento; oxidação que não acarrete a perda de seção da peça	1
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3
		Ruptura, deformação, corrosão, dessolidarização, flexão, surgimento de trincas. cavidades	5
Muros externos	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Ruptura/tombamento	5
		Fissuração	3
		Deterioração por umidade	1
Componentes e elementos de vedações	Componentes que tenham tratamento de blindagem com as classificações previstas nas normas específicas	Deformação, ruptura dessolidarização, delaminação dos componentes de blindagem	3
COBERTURAS			
Forros	Forros constituídos por quaisquer materiais e componentes; sancas (peças modeladas com diferentes formas para dar tratamento estético ao encontro entre a parede e o teto/forro)	Dessolidarização ou ruptura	3
		Deformações, empenamento e fissuras, além dos limites de normas técnicas	1
NOTA 9: Podem ser incorporadas películas reflexivas ou isolantes, com a finalidade de melhorar o desempenho térmico da cobertura.			
Telhamento	Telhamento de qualquer tipo e suas fixações	Dessolidarização ou ruptura	3

		Deformações e permeabilidade além dos limites das normas	1
		Perda de estanqueidade	1
	Rufos e calhas	Falha de fixação e perda de estanqueidade	1
IMPERMEABILIZAÇÃO			
Sistemas aplicados em qualquer elemento ou sistema construtivo	Compostos pelo conjunto de materiais e componentes que asseguram a estanqueidade à água de elementos estruturais, de vedações verticais, de pisos, de coberturas, de piscinas, de reservatórios e de quaisquer outros elementos construtivos	Perda de estanqueidade de produtos e instalação desde que a causa da falha constatada não seja decorrente de intervenções não previstas, avarias, danos ou falhas nos substratos ou camadas ou outros materiais e componentes que sejam determinantes do desempenho dos sistemas de impermeabilização	5
Sistemas hidráulicos Os sistemas hidráulicos envolvem o sistema de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública.	Tubos e suas conexões em prumadas/colunas que alimentam os ramais e sub-ramais, os reservatórios de água, as estações de tratamento de esgotos e de água, para a edificação excetuando-se os equipamentos industrializados como equipamentos de aquecimento de água, medidores, motobombas, filtros e outros equipamentos que integrem os sistemas	Ruptura/dessolidarização; perda da integridade do sistema; perda de estanqueidade	5
	Ramais e sub-ramais de tubulações em ambientes internos e externos	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
	Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos e instalação	1
	Louças sanitárias (cerâmicas) lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de concreto ou de outros materiais	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
Bancadas de pias e cubas	Falhas dos produtos	1	

		Perda estanqueidade entre bancada e frontão e na fixação de cubas	1
		Falhas de instalação	3
	Chuveiros, duchas, torneiras, misturadores e monocomandos entregues instalados	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
Saunas, spas(d), banheiras de hidromassagem	Equipamentos e motores	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
d	Spa é uma expressão que provém do latim ' <i>salute per aqua</i> ', e tem o sentido literal de 'saúde pela água'. Existem equipamentos de várias naturezas que são denominados "spas" e podem estar instalados em ambientes privativos de uso comum em edificações residenciais, hoteleiras, de lazer e outras.		
Sistemas de prevenção e combate a incêndio	Prumadas de sistema de combate a incêndio incluindo comandos setoriais	Falhas de produtos e de instalação	5
	Tubos e suas conexões em ramais e sub-ramais	Falhas de produtos e de instalação	3
	Sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
Sistemas de distribuição de gases e fluidos (exceto água) de toda natureza	Prumadas ou colunas de gás	Falhas dos produtos e de instalação quanto a estanqueidade	5
	Ramais e sub-ramais de gás natural ou gás liquefeito de	Falhas dos produtos com instalação aparente	1

	petróleo incluindo tubulações, medidores, centrais, e demais componentes; em edificações onde há outros tipos de gases, todos os sistemas de gases presentes	Falhas de produtos não acessíveis e da instalação	3
Sistemas elétricos	Prumadas de distribuição	Falhas de produto	3
		Falhas de instalação	5
	Componentes dos diversos circuitos elétricos que constituem o sistema, incluindo o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), englobando eletrodutos, disjuntores, tomadas e interruptores, fios e cabos, barramentos, terminais e bomes para conexão, quadros elétricos e painéis de distribuição de energia, quadros de comando e supervisão, dispositivos de proteção e manobra sistema de iluminação de emergência, excetuando-se luminárias, lâmpadas e acessórios de acabamentos como espelhos de interruptores e tomadas	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
	Geradores, transformadores, blocos autônomos, sistemas fotovoltaicos e outros equipamentos do sistema elétrico	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
	Luminárias de ambientes internos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	1
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1
Falhas de instalação		1	
Dispositivo para carregamento de automóveis elétricos	Falhas dos produtos	1	
	Falhas de instalação	1	
Sistemas para canalização e acomodação dos condutores	Falhas dos produtos Materiais	1	

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

Sistemas de exaustão, pressurização e ventilação	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1
Sistemas de segurança patrimonial	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1
Antenas coletivas	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	3
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1
Sistemas de transporte vertical e horizontal	Infraestrutura, componentes e equipamento de elevadores, escadas rolantes, esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas com necessidades especiais, ou outros com funções de transporte de pessoas e/ou objetos nas edificações	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	1
Piscinas, espelho de água e fontes	Tanque	Perda de estanqueidade	5
	Revestimentos	Dessolidarização	3
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1
	Instalações hidráulicas	Falhas dos produtos e de instalação	1
	Filtros e bombas	Falhas dos produtos e de instalação	1
	Sistema de aquecimento	Falha de produto	1
		Falha de instalação	3
	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos e de instalação	1
	Sistema de aquecimento componentes e equipamentos.	Falhas dos produtos ou instalação	3
	Acessórios como escadas e barras de apoio	Falhas dos produtos ou instalação	1
Equipamento de acesso a pessoas com necessidades especiais	Falhas dos produtos ou instalação	1	
Sistema de iluminação - excetuando-se lâmpadas	Falhas dos produtos ou instalação	1	
Componentes e acessórios para acessibilidade (tecnologias assistivas)	Barras de apoio; maçanetas e puxadores específicos; pisos podotáteis; assentos especiais; sinalização visual e tátil; alarmes e sinais sonoros	Falhas dos produtos ou instalação	1

Churrasqueiras (em áreas de de uso comum ou de uso privativo)	Equipamento de sistema de exaustão, " <i>dampers</i> " e churrasqueira	Falha de produto/falha de instalação	1
	Dutos	Perda de Integridade	3
Portões de acesso à edificação	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos	1
		Falhas de instalação	1

2.2 Disposições gerais:

As disposições gerais estão conforme o guia da CBIC, 2014 e o guia da SECOVI e SINDUSCON - SP, 2013.

A construtora e/ou incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;

A construtora e/ou incorporadora deverá prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;

A construtora e/ou incorporadora deverá prestar, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;

O responsável pela unidade ao constatar uma anormalidade (anomalia) deve entrar em contato com a Assistência Técnica da Construtora/Incorporadora para que efetue a verificação e, quando aplicável, tomar as providências necessárias;

Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;

No caso de alteração de usuários ou responsável legal da unidade, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas privativas e comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;

No caso de revenda ou locação, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;

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

O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes no Termo de Garantia, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;

A contagem dos prazos de garantia é iniciada a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;

Os prazos de garantia constituem garantia contratual, concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida;

Ao síndico, quando aplicável, deverá ser entregue o Manual das Áreas Comuns em conformidade com a ABNT NBR 14037.

2.3 Perda de Garantia:

As disposições da perda de garantia a seguir estão conforme o guia de elaboração da CBIC, 2014 e o guia da SECOVI e SINDUSCON - SP, 2013.

Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;

Caso haja mau uso;

Caso seja realizada limpeza inadequada;

Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de

Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações
Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;

Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;

Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;

Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;

Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;

Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças ou componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;

Se, durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;

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

Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA:

Além de a nossa empresa estar sempre a disposição, os telefones de contato a seguir serão de extrema importância para a solução de problemas específicos, tais como:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: KW Sistemas Elétricos, falar com o Sr. Luciano (Kiko), fone 99943-4186. (Problemas ou orientações)

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Antônio Carlos de Oliveira, fone: 99179-4044

INTERFONE, CONTROLES DA GARAGEM, MOVIMENTADOR DO PORTÃO: Solutex Soluções Tecnológicas, falar com Sr. Felipe, fone 99984-5272.

ANTENA COM SINAL DIGITAL: Graebin Eletrônica, falar com o Sr. Edemar, fone: 3331-2065 ou 99998-4789.

ESQUADRIAS DE MADEIRA: Fabricadas pela Rohden Portas e instaladas pela D&A Marceneiro, falar com o Sr. Douglas, fone 99112-8945.

RODAPÉ DE POLIESTIRENO: Fabricados pela Santa Luzia e instalados pela D&A Marceneiro, falar com o Sr. Douglas, fone 99112-8945.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, VIDROS E PORTÕES: Metalúrgica Aroa, falar com o Sra. Joice, fone 99958-5039.

FORROS DE GESSO: GVM Gesso, falar com o Sr. Hélio, fone 99114-6344

GÁS CENTRAL: Ultragaz Ultrasystem, falar com o assistente virtual Ully (11)93305-8481 ou SAC 0800 886.1616.

REDE DE GÁS: Equipe Buenas, falar com o Sr. Diego, fone 99968-2500

TELHADO DAS GARAGENS E CORRIMÃOS ESCADARIA: Serralheria Pedroso, falar com Sr. Pedroso, fone: 99992-3503.

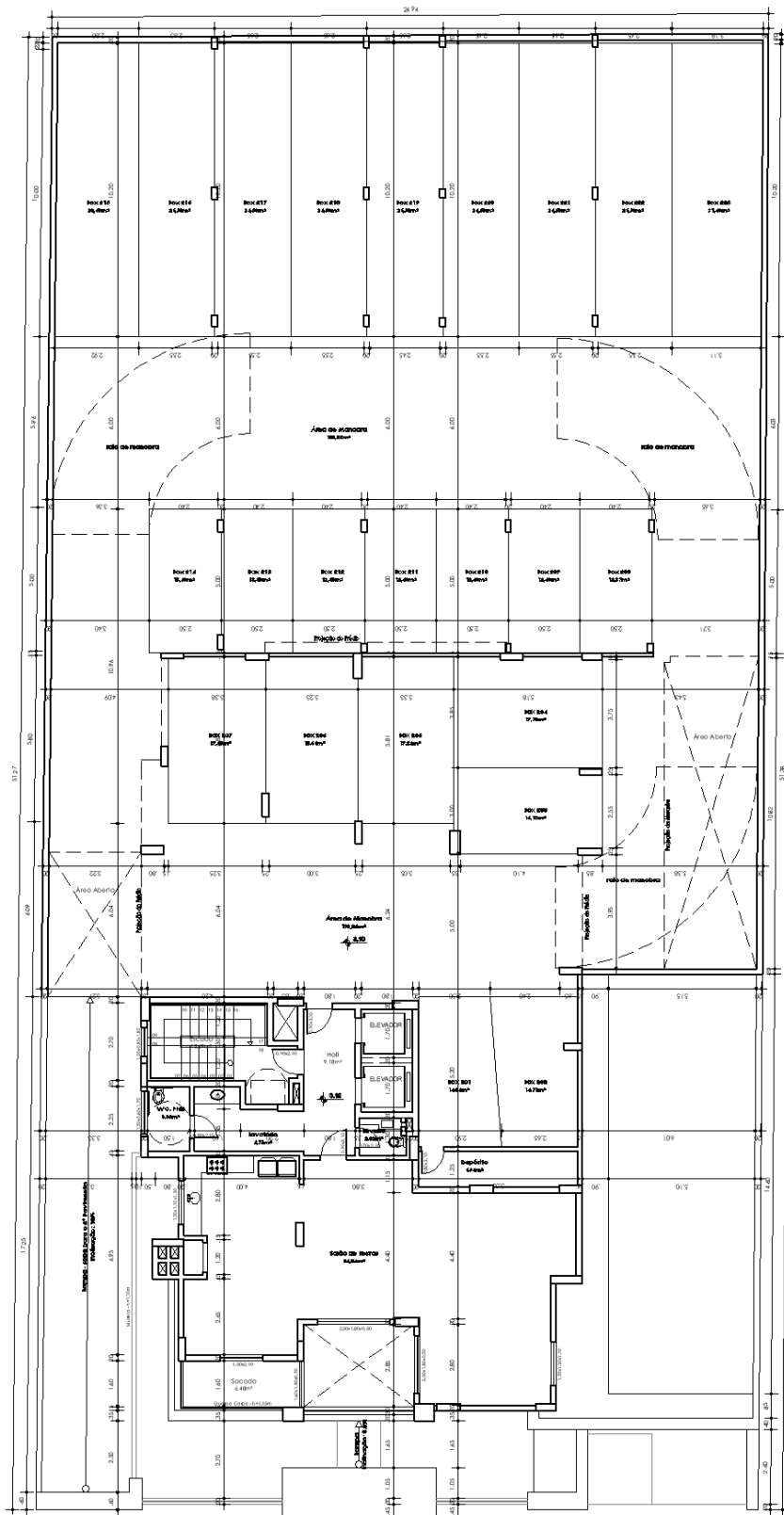
TKE ELEVADORES: plantão 24h fone 0800.7080499

CALHAS E ALGEROSAS: Funilaria Santo Antônio, falar com Marcos, fone: 99982-8719

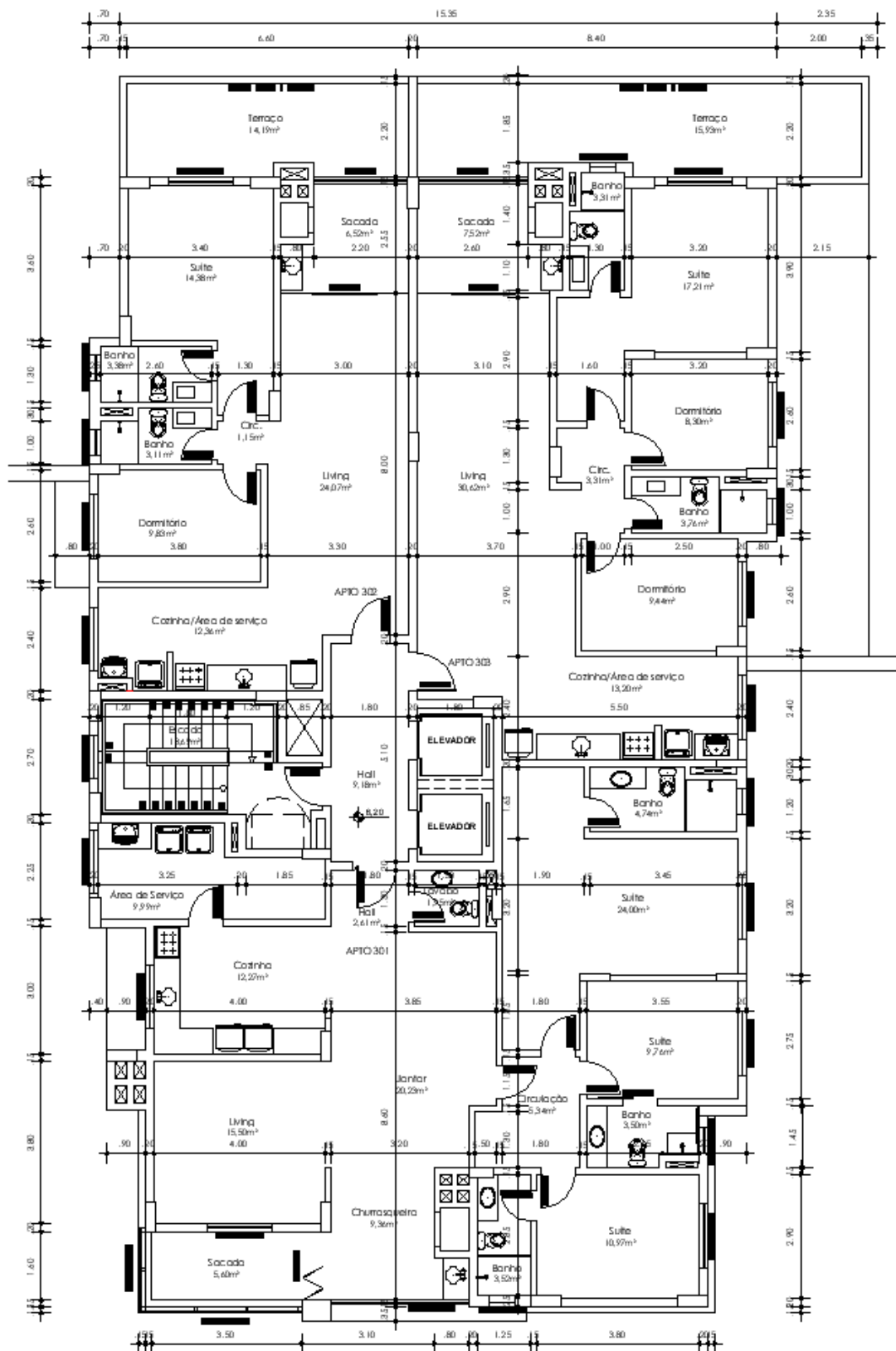
BOMBEIROS: Fone 193 ou 3329-2939.

Outras informações podem ser obtidas no nosso escritório, pelos telefones 3331- 4325 ou 3331-1262.

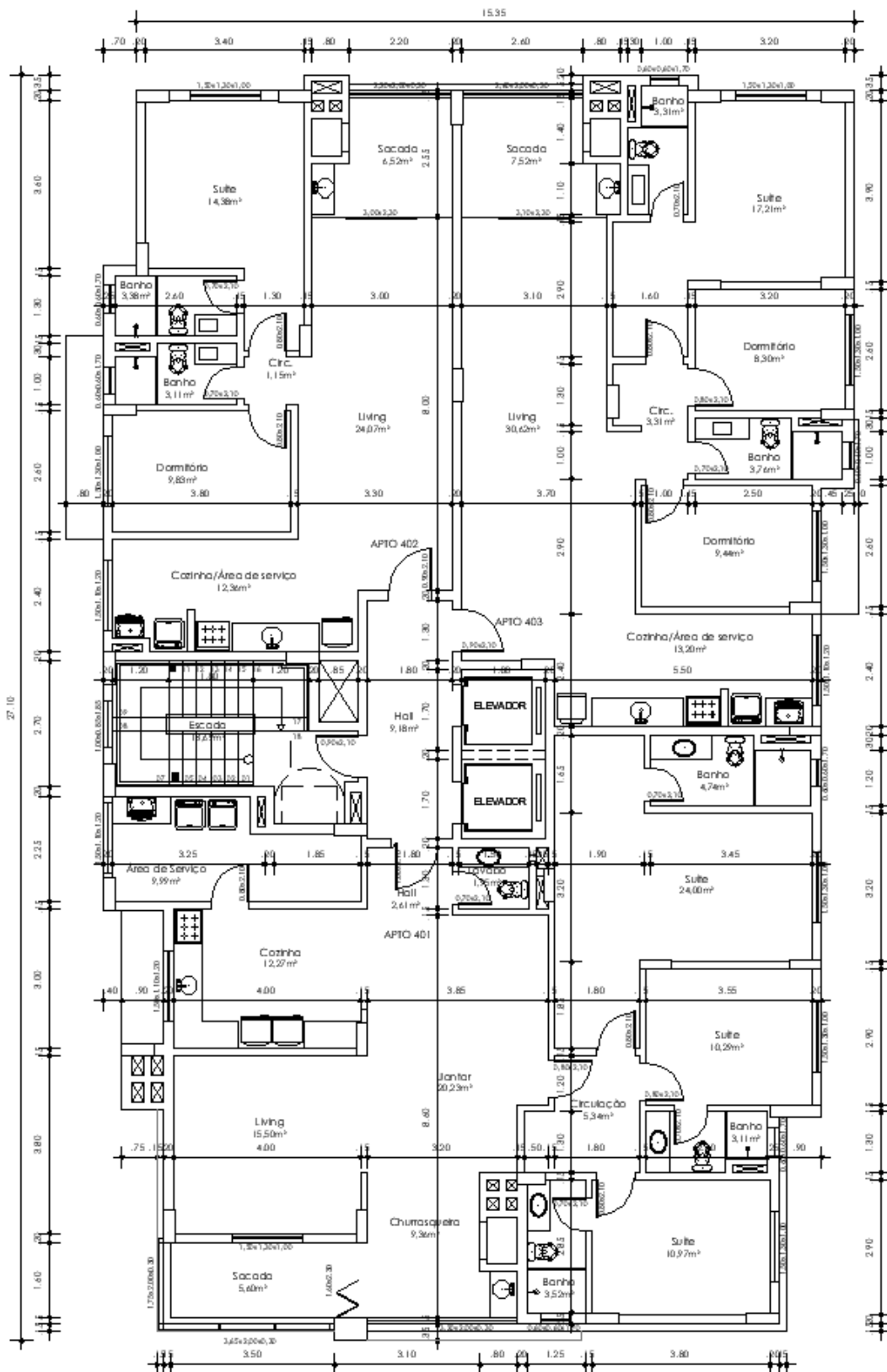
ANEXO 02 – PLANTA BAIXA SEGUNDO PAVIMENTO:



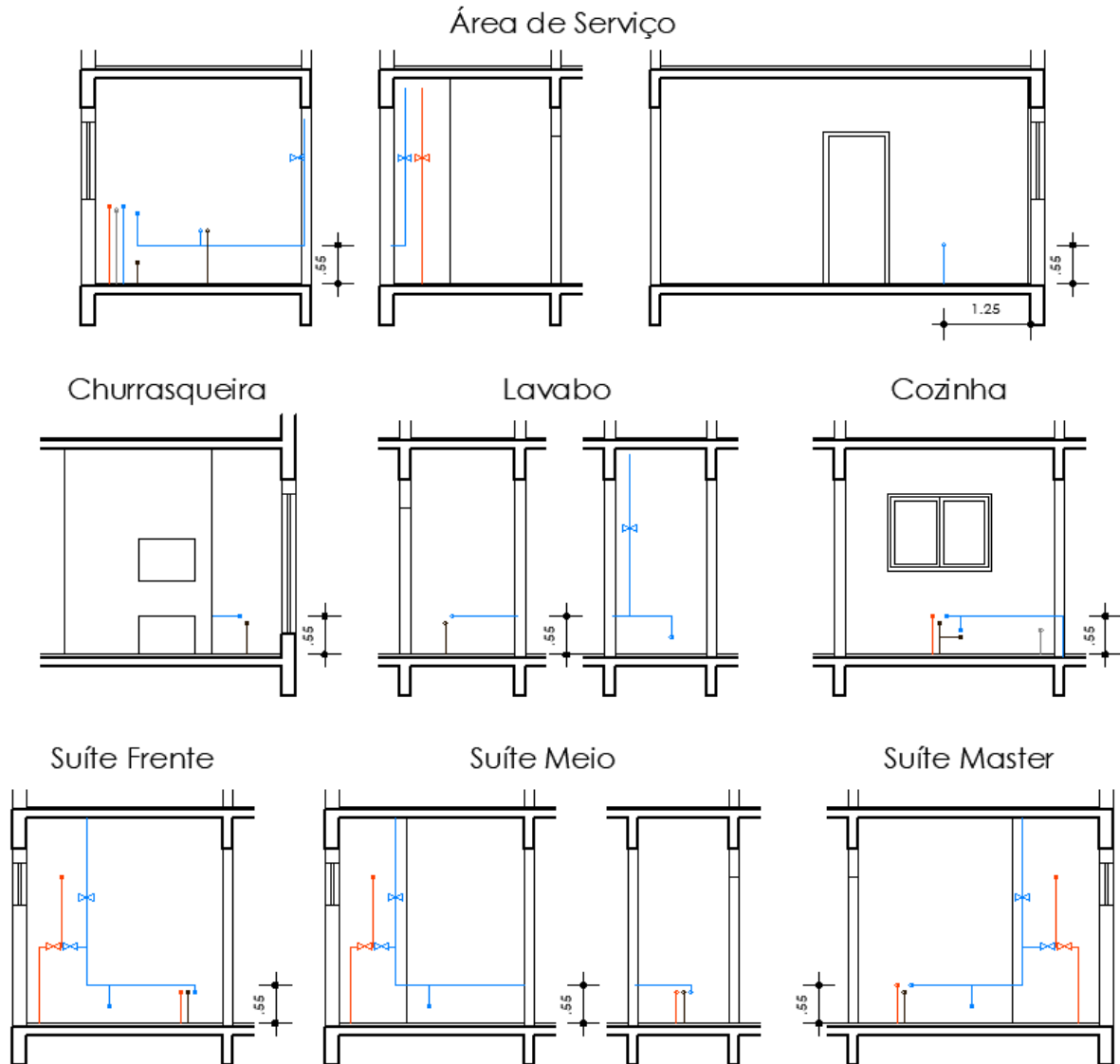
ANEXO 03 – PLANTA BAIXA TERCEIRO PAVIMENTO:



ANEXO 04 – PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (4º AO 12º PAVIMENTO):



ANEXO 05 – ESQUEMA HIDRÁULICO APARTAMENTO FINAL 01:

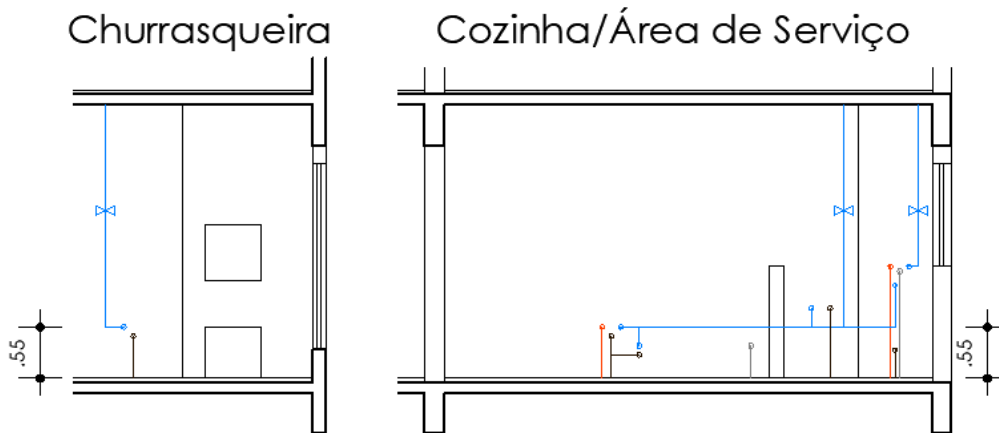


Legenda:

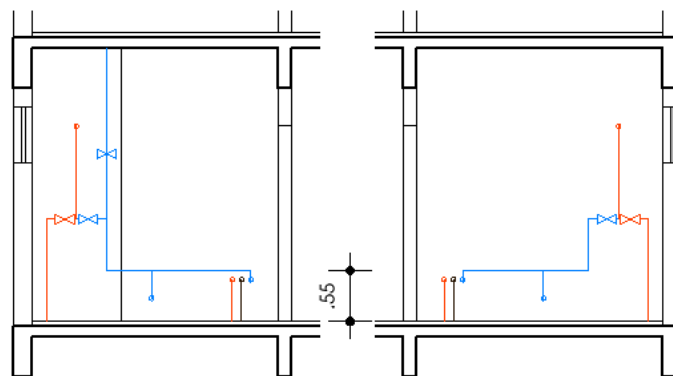
- Água Fria
- Água Quente
- Esgoto
- Gás

*Tolerancia de 8cm

ANEXO 06 – ESQUEMA HIDRÁULICO APARTAMENTO FINAL 02:



Banheiro Social Banheiro Suíte

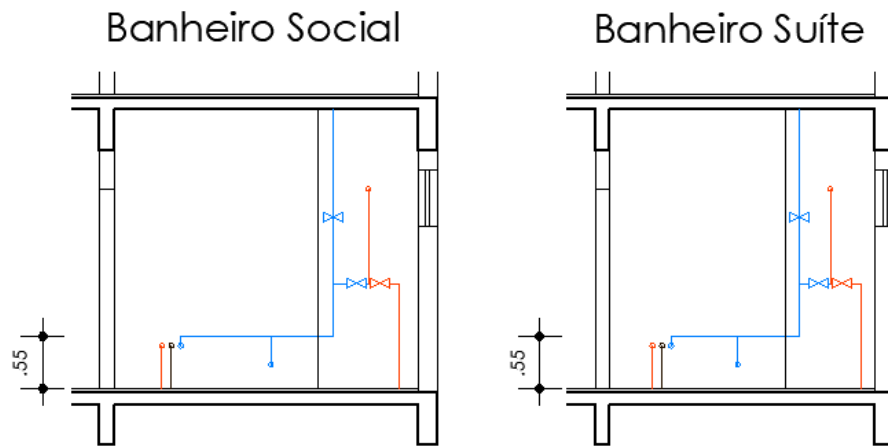
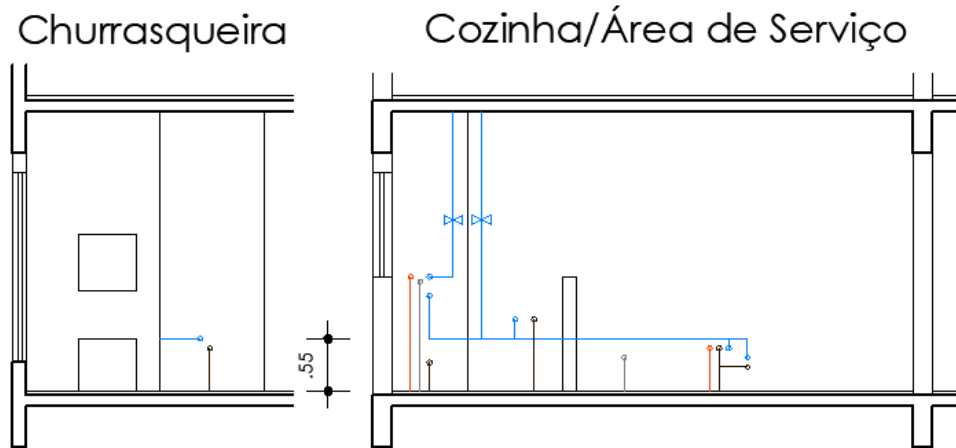


Legenda:

- Água Fria
- Água Quente
- Esgoto
- Gás

*Tolerancia de 8cm

ANEXO 07 – ESQUEMA HIDRÁULICO APARTAMENTO FINAL 03:

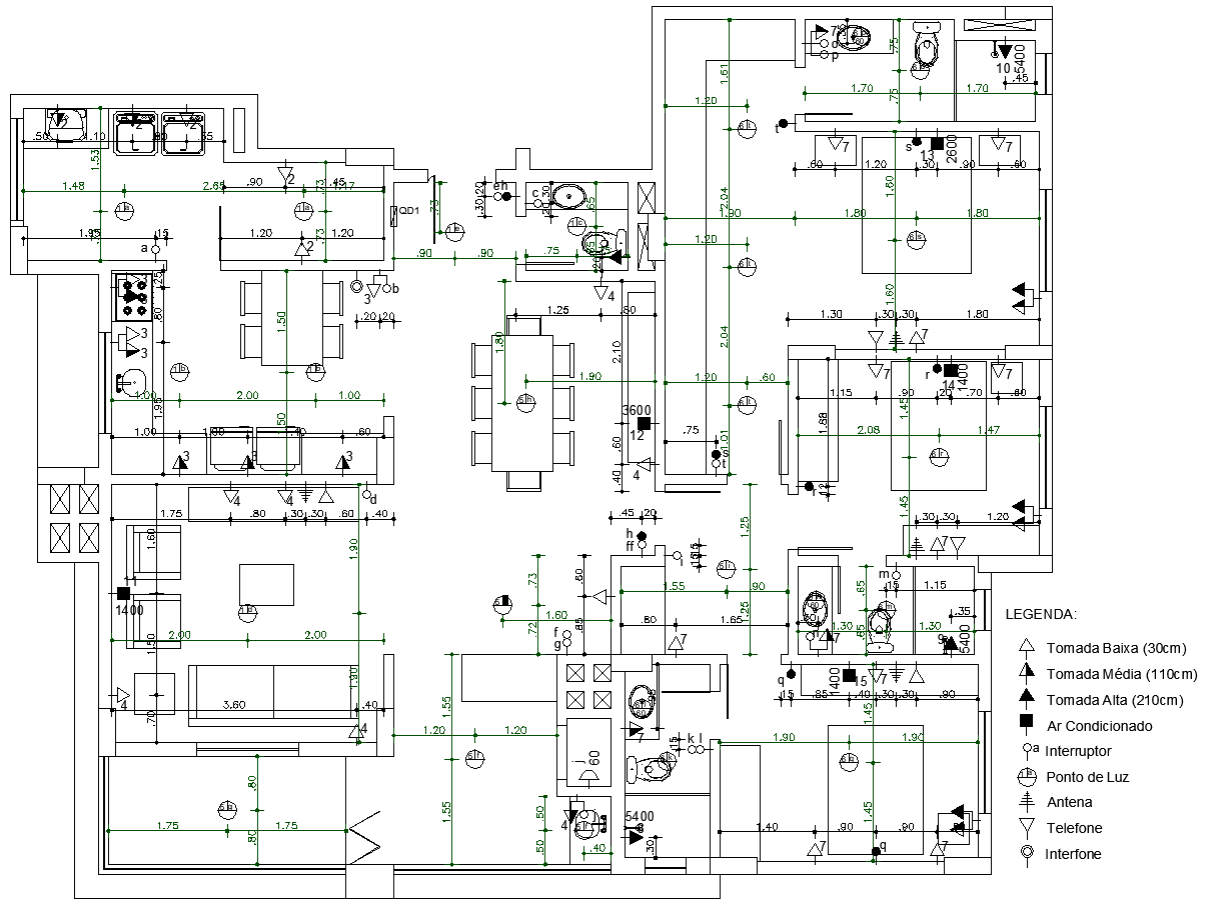


Legenda:

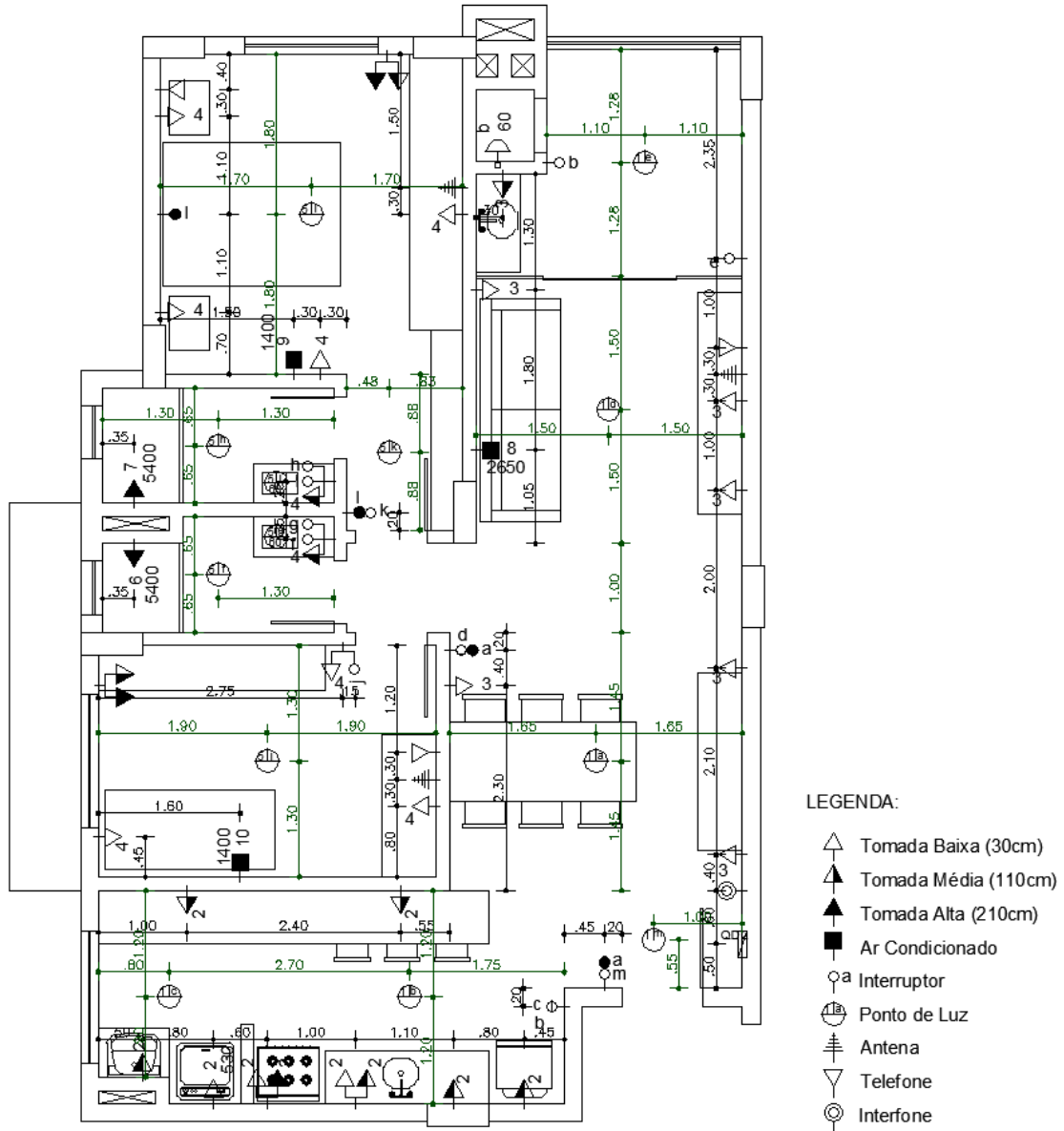
- Água Fria
- Água Quente
- Esgoto
- Gás

*Tolerancia de 8cm

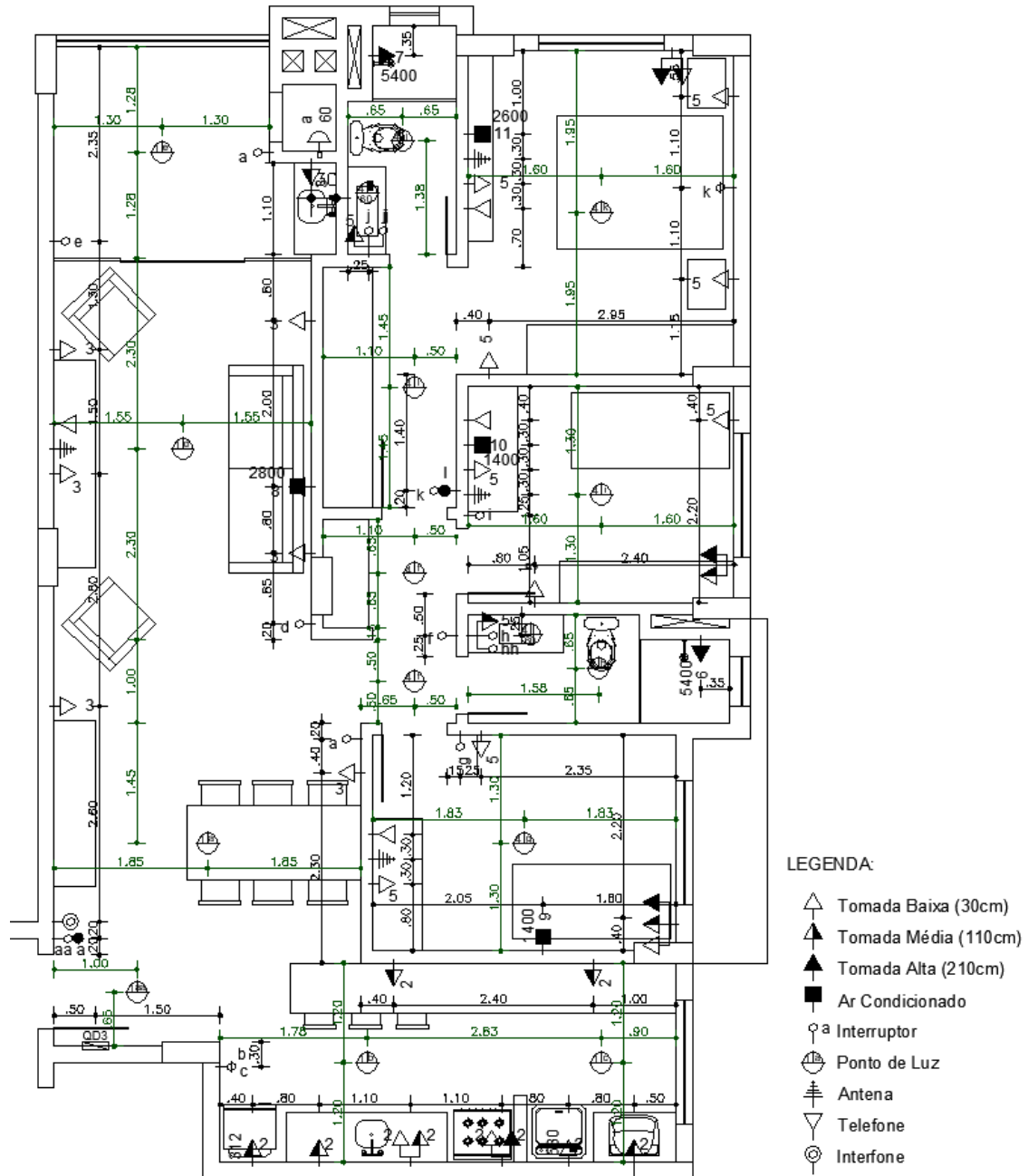
ANEXO 08 – PROJETO ELÉTRICO APARTAMENTO FINAL 01:



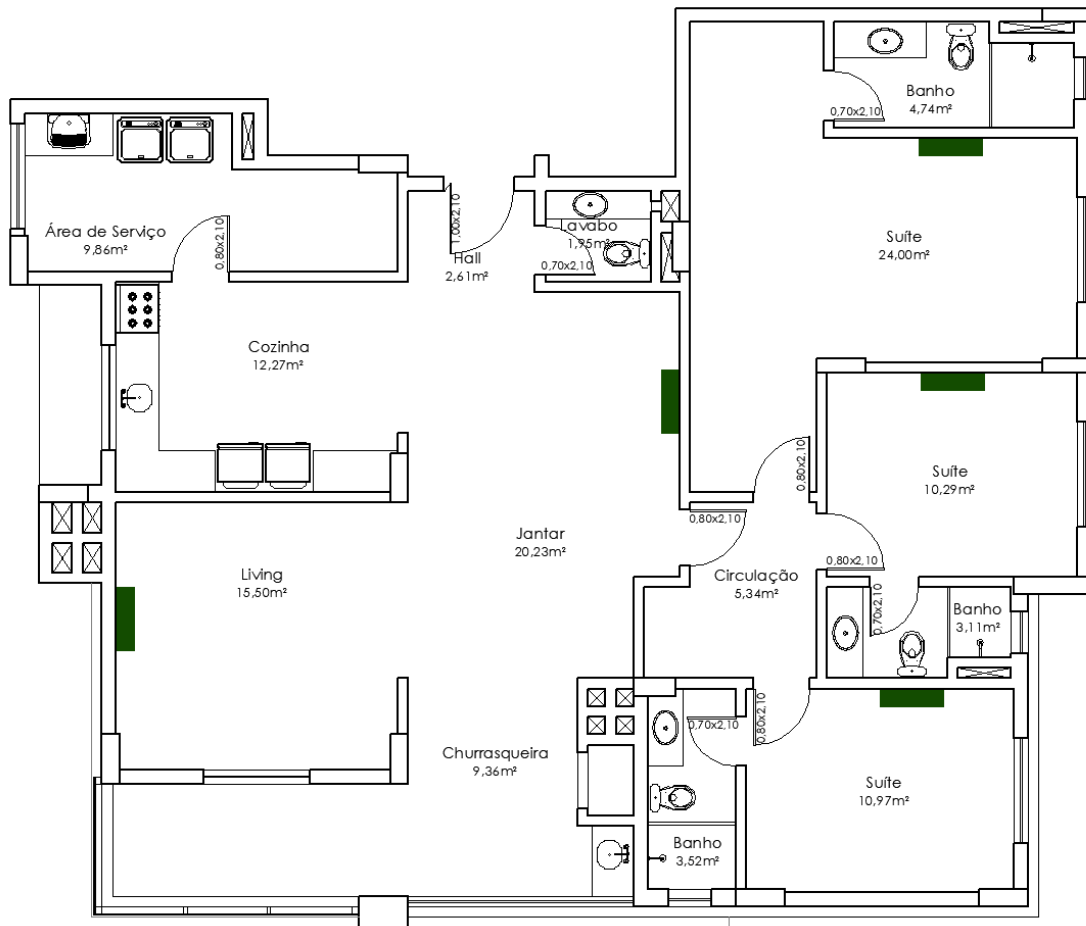
ANEXO 09 – PROJETO ELÉTRICO APARTAMENTO FINAL 02:



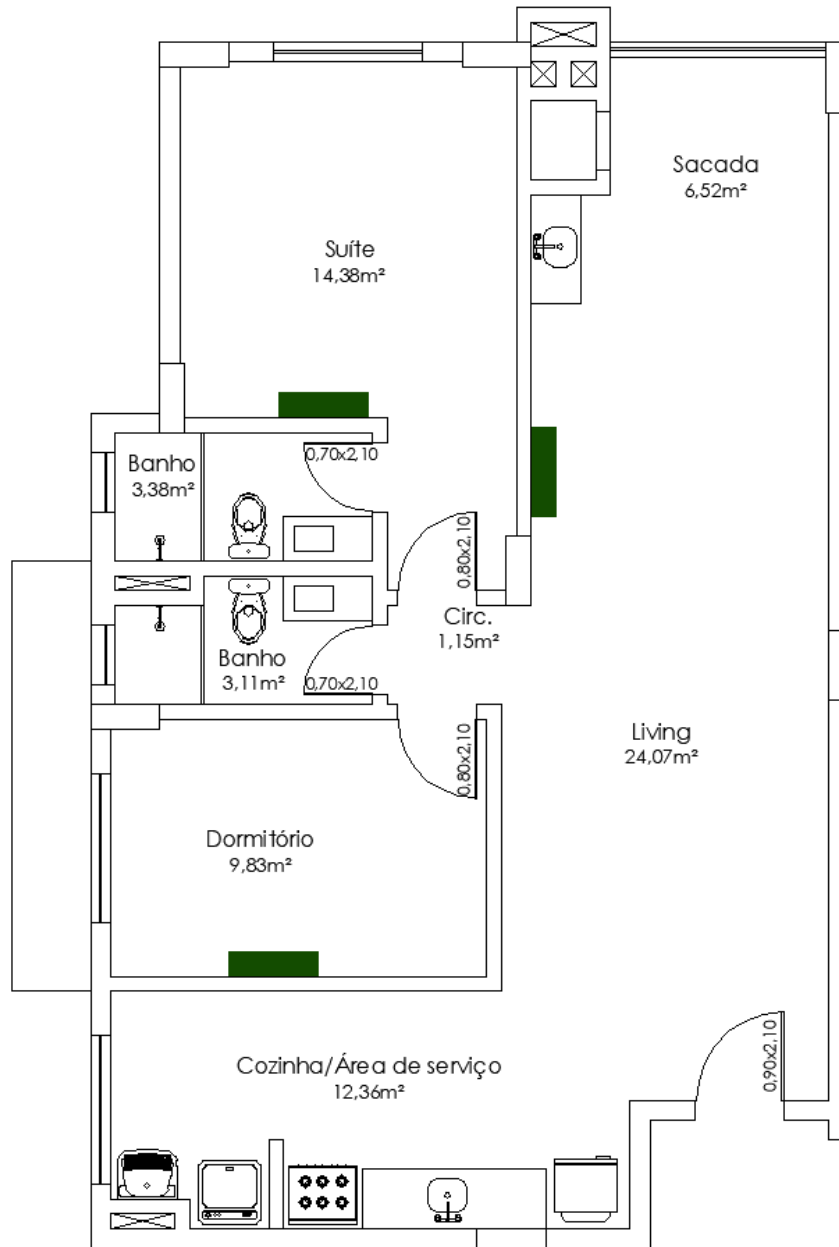
ANEXO 10 – PROJETO ELÉTRICO APARTAMENTO FINAL 03:



ANEXO 11 – LOCALIZAÇÃO DOS PONTOS DE AR CONDICIONADO
APARTAMENTO FINAL 01:



ANEXO 12 – LOCALIZAÇÃO DOS PONTOS DE AR CONDICIONADO
APARTAMENTO FINAL 02:



ANEXO 13 – LOCALIZAÇÃO DOS PONTOS DE AR CONDICIONADO
APARTAMENTO FINAL 03:

