



Residencial

TURRU

minha casa é aqui

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

BUILDERS  **CONSTRUÇÕES**

PREZADO PROPRIETÁRIO,

PARABÉNS! Você está recebendo o seu imóvel e este é um momento muito importante. A BUILDERS CONSTRUÇÕES se orgulha do privilégio de ter sido escolhida por você.

Nossa empresa possui as certificações ISO 9001:2008 e PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat) - nível A. Isso atesta que construímos com os mais altos padrões de qualidade e segurança.

Procuramos abordar tópicos relevantes como instalações, equipamentos, materiais, regulamentos, normas de utilização e recomendações que possam contribuir para o bom uso e conservação de seu imóvel. Estão também descritas as normas da empresa sobre garantias e atendimento de responsabilidade da BUILDERS CONSTRUÇÕES.

Seu imóvel foi construído de acordo com as normas aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e suas instalações testadas previamente pelos nossos técnicos.

Assim, diante de qualquer dúvida relacionada ao bom funcionamento de sua unidade, consulte este manual e siga as recomendações indicadas.

Cordialmente,
BUILDERS CONSTRUÇÕES



BUILDERS CONSTRUÇÕES

A BUILDERS CONSTRUÇÕES atua no setor da construção civil desde 1996. Atualmente está inserida na construção de condomínios, loteamentos e residenciais. É uma empresa com alto padrão de qualidade, desenvolvido através do SBGQ - Sistema Builders de Gestão da Qualidade, que vem garantindo uma enorme satisfação dos clientes em todos os nossos empreendimentos.

O MANUAL DE PROPRIETÁRIO

Este manual atende a norma da ABNT – NBR 14037 (Operações e Uso), ABNT – NBR 5674 (Manutenção das Edificações) e ABNT 15575 (Desempenho) e tem por objetivo esclarecer aos seus proprietários e a todos os usuários as informações necessárias para que possam melhor usufruir e conservar o seu imóvel. Ele deve ser lido e consultado sempre com atenção, em especial as **Recomendações de Uso, Programa de Manutenção Preventiva e Tabela de Garantias**, que contribuirá para o aumento da vida útil do seu patrimônio.

Em caso de reformas, este manual deverá ser consultado pelo usuário a fim de compreender os sistemas construtivos, lembrando que todas as modificações deverão ser registradas.

No caso de venda ou locação, uma cópia deste manual, ou o próprio, deverá ser entregue ao novo proprietário para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.



1. RESIDENCIAL TURU

O imóvel que você adquiriu faz parte do empreendimento Residencial Turu e contempla as seguintes definições:

1.1 - Característica: Loteamento constituído de 309 (trezentos e nove) lotes individuais, seguindo os padrões legislativos regidos pela Lei nº 6.766;

1.2 - Endereço: Rua General Arthur Carvalho, bairro Miritiua, município de São José de Ribamar – MA;

1.3 - Construtora: Builders Construções;

1.4 - Área total do empreendimento: 80.788,52m²;

1.5 - Quantidade de quadras: 08 (oito);

1.6 - Quantidade de ruas: 10 (dez) ruas com calçadas;

1.7 - Áreas livres: 04 (quatro);

1.8 - Área para estação de tratamento de esgoto (ETE) e reservatório;

1.9 - Área Institucional: 01 (uma);

1.10 - Número de casas: 309 (trezentos e nove);

1.11 - Descrição das casas: sala de estar/jantar, circulação, 02(dois) quartos, banheiro e cozinha;



2. VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES

Seu imóvel já foi vistoriado pela equipe técnica da BUILDERS CONSTRUÇÕES com o intuito de testar todas as instalações para entregá-lo a você. Antes de receber seu imóvel, você será convocado para vistoriá-lo, acompanhado por um representante da Builders Construções e verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram aplicadas.

Caso seu imóvel apresente alguma irregularidade, esta será registrada e encaminhada à Construtora a fim de fazer os reparos necessários.

Para sua maior informação, esclarecemos a seguir os tipos de possíveis defeitos contidos no Código de Defesa do Consumidor:

- **Visíveis**

São aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para o recebimento do imóvel. Exemplo: portas e janelas quebradas, vidros quebrados, pisos e/ou revestimentos cerâmicos quebrados, rodapés quebrados.

- **Ocultos**

São aqueles não detectados no momento da entrega e que podem surgir durante a utilização normal do imóvel. Exemplo: Defeitos nas instalações de água e esgoto, entupimentos causados por resíduos da construção, destacamentos de placas cerâmicas com verificação de som cavo (oco) quando percutidas.



3. ANTES DE MUDAR

Recebendo as chaves do imóvel, o usuário deverá providenciar junto às concessionárias as ligações de alguns serviços indispensáveis ao funcionamento de seu conjunto (CEMAR, SAAE), sendo necessário informar o nome do empreendimento, endereço completo do imóvel, telefone para contato, nome completo do usuário, CPF e RG.

Caso haja alguma dúvida em relação à utilização das instalações elétricas, hidráulicas, de telefone, estruturais, especificações de equipamentos, funcionamentos diversos, o usuário deverá consultar o manual.

Se mesmo após esta consulta persistirem as dúvidas, orientamos entrar em contato com a Construtora/Incorporadora, para que sejam devidamente resolvidas.

O transporte dos móveis e eletrodomésticos devem levar em consideração as dimensões dos vãos livres das portas da edificação:

- Portas do conjunto (vão livre)

Entradas (sala e cozinha).....	0.80 x 2.10 m
Quartos.....	0.70 x 2.10 m
Banheiro.....	0.60 x 2.10 m



4. MANUTENÇÃO

Um imóvel é planejado e construído para atender os usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes prazos e formas de manutenção. A manutenção no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual: deve ser entendida como um serviço técnico e realizado por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção contratada pelo proprietário, conforme complexidade.

Nota 1 - O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção das áreas comuns.

Nota 2 - A correta manutenção, bem como os cuidados de uso, visam garantir também as condições de conforto e saúde dos usuários.

Nota 3 - Ao realizar a manutenção, devem-se tomar cuidados necessários para garantir a segurança dos usuários da edificação. Cuidar também para que não haja riscos para o entorno, incluindo vizinhos e acessos.

Nota 4 - Lembre-se de sempre registrar e arquivar as manutenções realizadas.

5. DESCRIÇÃO, CUIDADOS DE USO, MANUTENÇÃO E PERDA DE GARANTIA DOS SISTEMAS

Para que possa utilizar seu imóvel de forma correta, garantindo o desempenho e estendendo ao máximo sua vida útil, descrevemos de forma genérica os principais sistemas que o compõe, por meio das informações e orientações a seguir:

5.1 - Descrição construtiva do sistema;

5.2 - Normas Construtivas abrangentes;

5.3 - Orientação quanto aos cuidados de uso;

5.4 - Procedimentos de manutenção;

5.5 - Fatores que acarretam a perda da garantia.

6. COBERTURA

6.1 - Descrição do Sistema

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar a estanqueidade das águas pluviais e salubridade, proteger os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais e contribuir positivamente para o conforto termo acústico da edificação habitacional. Incluso os componentes: telhas e peças complementares - calhas, treliças, rufos, forros etc.

6.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 15310, ABNT NBR 13858-1, ABNT NBR 13858-2, ABNT NBR 15253, ABNT NBR 8039, ABNT NBR 8039, ABNT NBR 14331, ABNT NBR 14513, ABNT NBR 14514, ABNT NBR 14331 E ABNT NBR 15575-5

6.3 - Cuidado de Uso

- Os trabalhos em altura demandam cuidados especiais de segurança;
- Somente pessoas treinadas tecnicamente e sob segurança deverão transitar sobre a cobertura.

6.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 Meses	Verificar a integridade das calhas, telhas, protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade. Em épocas de chuvas fortes, é recomendado a inspeção das calhas semanalmente.	Proprietário
A cada 01 Ano	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	

6.5 - Perda de Garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual.

7. REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA

7.1 - Descrição do Sistema

- Revestimento em argamassa:
Revestimento utilizado para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura.

7.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 7206, ABNT NBR 14715-1, ABNT NBR 14715-2, ABNT NBR 12775, ABNT NBR 15758-1, ABNT NBR 15758-2, ABNT NBR 15758-3 E ABNT NBR 15846

7.3 - Cuidado de Uso

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Evitar o choque causado por batida de porta;
- Não lavar as paredes e teto;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

7.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 01 ano	Repintar os forros da Cozinha e Banheiro	Proprietário
	Verificar a calafetação e fixação das esquadrias, elementos decorativos, etc.	
A cada 02 Anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	
A cada 03 Anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	

7.5 – Perda de Garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;
- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforto cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral.

8. PISO CIMENTADO/PISO ACABADO EM CONCRETO/CONTRAPISO/ CALÇADA

8.1 - Descrição do Sistema

São argamassas ou concreto especificamente preparados destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos.

8.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 12041, ABNT NBR 12260 E ABNT NBR 11801

8.3 - Cuidado de Uso

- Para aplicação do revestimento, este deverá atender a normalização vigente com relação a não comprometer o desempenho dos demais componentes do sistema;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta vasos de planta poderá acarretar danos a superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso ou contrapiso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, moveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso ou contrapiso;
- Não executar furo no contrapiso ou piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de peso nos pisos ou contrapiso;

- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas conforme ABNT NBR 15575.

8.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 Ano	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica.	Proprietário

8.5 - Perda de garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

9. REVESTIMENTO CERÂMICO EXTERNO

9.1 - Descrição do Sistema

- Azulejo/Cerâmica/Porcelanato/Pastilha
Revestimento utilizado em fachadas, muros, jardineiras e pisos, que protege as superfícies, além de sua função decorativa.

9.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 13816, ABNT NBR 138175, ABNT NBR 13818 e ABNT NBR 9817

9.3 - Cuidado de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregue ao empreendimento, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos, pois podem causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimentos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);
- Atentar para não danificar o revestimento durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos e vedar os furos com silicone, mastique ou produto com desempenho equivalente, para evitar infiltração;

- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas.

9.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 Ano	Verificar a calafetação, fixação, oxidação e estado geral dos revestimentos cerâmicos	Proprietário
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, parede, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos.	
A cada 3 Anos	Em fachada é recomendada a lavagem e verificação dos elementos, por exemplo, rejuntas e mastique e, se necessário, solicitar inspeção.	

9.5 - Perda de Garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Impacto em desacordo com o descrito na ABNT NBR 15575, ocasionando danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral.

10. REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO

10.1 - Descrição do Sistema

- Cerâmica:
Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que protege as superfícies, além de sua função decorativa.

10.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 13816, ANT NBR 138175, ABNT NBR 13818 E ABNT NBR 9817

10.3 - Cuidado de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregue ao empreendimento, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos, pois podem causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimentos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo "limpa forno", por Exemplo);
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas.



10.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 Ano	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema.	Proprietário
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, parede, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, grelhas de ventilação e outros elementos.	
A cada 3 Anos	É recomendada a lavagem das paredes externas (lavanderia) para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem.	

10.5 - Perda de Garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Impacto em desacordo com o descrito na ABNT NBR 15575, ocasionando danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies.



11. REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (GRANITO)

11.1 - Descrição do Sistema

Revestimentos com função decorativa e preparo específico para serem utilizados em pisos e paredes, internamente e externamente, com fixação por processo normatizado. São utilizadas também em elementos arquitetônicos. Por serem extraídas de jazidas naturais, notam-se diferenças de tonalidade e desenho com características naturais e aceitas nestes tipos de revestimentos, que podem ou não receber acabamento ou tratamento específico. Características como dureza, composição mineralógica, porosidade e absorção de água são específicas para cada tipo de pedra.

11.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 7206 E ABNT NBT 15846

11.3 - Cuidado de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos, pois podem causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquinas de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo "limpa forno", por exemplo), que atendam os requisitos definidos pela construtora / incorporadora;
- Não danificar o revestimento durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos de vedar os furos com silicone, mastique ou produto com desempenho equivalente para evitar infiltração;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou matérias pesadas para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Nos procedimentos de limpeza diária de pedras polidas, remover primeiro o pó ou partículas sólidas nos tampos de pias e balcões. Nos pisos, a remoção deverá ser feita com vassoura de pelo, sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes em revestimento ou rejuntas devido ao atrito e, em seguida, aplicar um pano levemente umedecido com água, respeitando solução diluída em produto químico, conforme especificação;
- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos podem causar manchas;
- Revestimento em pedras naturais rústicas poderá acumular líquidos em pontos isolados, em função das características geométricas. Se necessário, remover os acúmulos com uso de rodo;
- Sempre que possível, utilizar capachos ou tapetes nas entradas para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá causar danos a superfície;

- Para a recolocação de peças, utilizar a argamassa específica para cada tipo de revestimento e não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;

11.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 Mês	No caso de peças polidas (Ex.: Pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	Proprietário
	Nas áreas de circulação intensa, o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior, a fim de manter uma camada protetora	
A cada 01 ano	Verificar integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original.	

11.5 - Perda de Garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados;
- Danos causados por transporte ou arrastamento de materiais ou objetos;
- Danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessário;

- Impacto em desacordo com o definido na ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral.

12. ESQUADRIAS DE MADEIRA

12.1 - Descrição do Sistema

Componente construtivo de madeira cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços e ambientes.

12.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 10821-1, ABNT NBR 10821-2 e ABNT NBR 10821-3

12.3 - Cuidado de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias por conta de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas fechadas para evitar danos decorrentes de impactos;
- Limpeza com pano levemente umedecido. Não usar detergentes, esponjas de aço, material cortante ou perfurante.

12.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 01 ano	No caso das esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz.	Proprietário
	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade onde for necessário	
	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	
	Verificar vedação e fixação dos vidros	
A cada 02 Anos	Nos casos de esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Equipe especializada (Proprietário)
A cada 03 Anos	No caso de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada.	Equipe especializada (Proprietário)
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz.	

12.5 – Perda de Garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Se forem instaladas cortinas, persianas, ar condicionado ou qualquer aparelho diretamente na estrutura das esquadrias;
- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta.

13. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

13.1 - Descrição do Sistema

Componente construtivo de alumínio cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

13.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 10821-1, ABNT NBR 10821-2, ABNT NBR 10821-3 e ABNT NBR 13756.

13.3 - Cuidado de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias por conta de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as esquadrias permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos componentes;

- Os trilhos inferiores das esquadrias e dos orifícios de drenagem devem ser frequentemente limpos para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Quando a janela possuir persiana de enrolar, a limpeza externa deve ser feita conforme orientação do fabricante.

13.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 3 Meses	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Proprietário
A cada 01 Ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	
A cada 01 Ano	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	

13.5 - Perda de garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Se foram instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas e ar condicionado, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Ser feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais;

14. ESQUADRIAS DE FERRO

14.1 - Descrição do Sistema

Componente construtivo, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

14.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 5601, ABNT NBR 10065, ABNT NBR 15562, ABNT NBR 13366, ABNT NBR 6666, ABNT NBR 8579, ABNT NBR 9764, ABNT NBR 9246, ABNT NBR 6356, ABNT NBR 6361, ABNT NBR 6214, ABNT NBR 1082-1, ABNT NBR 10821, E ABNT NBR 10821-3

14.3 - Cuidado de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias por conta de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter o portão permanentemente fechado, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser feita com detergente neutro e esponja macia. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;

- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Evitar o uso de vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos e borrachas, implicam na perda de sua função de vedação;
- Reapertar parafusos aparentes, regular freio e fazer lubrificação (quando aplicável);
- Adotar procedimentos de segurança para uso, operação e manutenção, principalmente quando houver trabalho em altura, conforme legislação vigente.

14.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 Meses	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Proprietário
A cada 01 Ano	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	
	Verificar vedação e fixação dos vidros	

14.5 - Perda de garantia

Todas as condições descritas no tópico 17 (Perda de Garantia) deste manual, acrescidas de:

- Se foram instalados, apoiados ou fixados quaisquer objetos diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na instalação ou acabamento na esquadria, que altere suas características originais;
- Se houver danos por colisões.

15. PINTURAS, TEXTURAS, VERNIZES (INTERNO E EXTERNO)

15.1 - Descrição do Sistema

Acabamento final que visa proporcionar proteção das superfícies ou efeito estético.

15.2 - Normas Técnicas

ABNT NBR 15079, ABNT NBR 12554 e ABNT NBR 13245

15.3 - Cuidado de Uso

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;

- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando aparecimento de bolor ou mofo.

15.4 - Manutenção Preventiva

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 2 Anos	Revisar a pintura das áreas secas e molhadas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho	Proprietário
A cada 3 Anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	

15.5 – Perda de Garantia

Todas as condições descritas na página 32 deste manual.

16. GARANTIA

A partir da vistoria do seu imóvel, começam a contar os prazos referente à garantia. Durante esse período, os prazos podem variar de acordo com o tipo de patologia apresentada, conforme estabelecido em tabela neste manual, atendendo as exigências contidas na ABNT NBR 15575.

A Builders Construções compromete-se em executar, sem ônus para o adquirente, os serviços necessários desde que compatíveis com a garantia e após verificado o cumprimento das manutenções de responsabilidade do usuário.

A seguir tabela de garantia com os prazos de garantias contratual, de acordo com a ABNT NBR 15575:

Sistemas, Elementos, Componentes e Instalações		Prazos de Garantia			
		01 ano	2 anos	3 anos	5 anos
1	Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e Estabilidade global, estanqueidade de fundações e contenções
2	Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, muros de divisa e telhados				Segurança e Integridade
3	Instalações Elétricas - Tomadas/Interruptores/ Disjuntores (Equipamentos) Fios/Cabos/Eletrodutos/ Caixas e Quadros (Instalação)	Equipamentos		Instalação	
4	Instalações Hidráulicas - Coletores/ramais/ ligações flexíveis/sifões/ ralos/registros/válvulas (Instalação) Louças/metais sanitários/ caixa de descarga/ tanques/bancadas (Equipamentos)	Equipamentos		Instalação	
5	Impermeabilização				Estanqueidade
6	Esquadrias de Madeira	Empenamento, Descolamento, Fixação			
7	Esquadrias de Aço	Fixação e Oxidação			
8	Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (Inclusive Recolhedores de Palhetas, Motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, Escovas, Articulações, Fechos e Rol-danas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio

Sistemas, Elementos, Componentes e Instalações		Prazos de Garantia			
		01 ano	2 anos	3 anos	5 anos
9	Fechaduras e Ferragens em Geral	Funcionamento, Acabamento, (Fixação e Oxidação)			
10	Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso		Fissuras	Estanqueidade de fachada e pisos molháveis	
11	Revestimento de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/ Pastilhas		Revestimentos Soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachada e pisos molháveis	
12	Pisos de Madeira - Tacos/ Assoalhos e decks	Empenamento, Trincas na madeira e destacamento			
13	Piso cimentado, piso acabado em concreto, contra-piso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de piso molháveis	
14	Pintura/Verniz (Interna/ Externa)		Empolamento, destacamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
15	Selantes , componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
16	Vidros	Fixação			

17. PERDA DE GARANTIA

17.1 – Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema ou altere o resultado previsto em projeto.

17.2 – Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso.

17.3 – Caso seja realizada limpeza inadequada.

17.4 – Caso não seja seguido o **Programa de Manutenção Preventiva** que é apresentado na descrição de cada sistema, ou não seja apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano.

17.5 – Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam características de desempenho equivalentes ao original entregue pela Builders Construções.

17.6 – Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade habitacional.

17.7 – Caso sejam identificadas irregularidade em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio.

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

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

Situações não coberta pela garantia: Peças com desgaste natural.

18. SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para abrir uma solicitação de assistência técnica siga os passos a seguir:

18.1 - Verifique se o programa de manutenção do item danificado foi cumprido;

18.2 – Verifique se o item defeituoso encontra-se no prazo de garantia (tabela de garantia);

18.3 – Ligue para o SAC (*Contatos no final do manual*) e peça que seja enviado o formulário para preenchimento da solicitação;

18.4 – Encaminhe sua solicitação para o e-mail:

atendimento@buildersconstrucoes.com.br ;

18.5 - Aguarde a realização da vistoria.

Pontos Importantes:

Antes de solicitar a assistência técnica, certifique-se da real necessidade da visita, evitando a convocação desnecessária da equipe técnica.

Constatando-se que, na visita de avaliação dos serviços solicitados, os mesmos não estejam enquadrados nas **condições da garantia**, não caberá a construtora a execução dos serviços.

Constatando-se o não cumprimento do **Programa de Manutenção Preventiva** incluso nesse manual, não caberá a construtora a execução dos serviços.

A mesma lei que protege o consumidor também resguarda a Construtora, colocando limites quanto às modificações no projeto original, portanto não faça demolições ou abra vãos sem tomar todos os cuidados necessários com o auxílio de um profissional habilitado.

Para fazer qualquer modificação no imóvel, consulte um responsável técnico para evitar riscos à segurança da sua família e de seus vizinhos. A Construtora não se responsabilizará, mesmo dentro do prazo legal de garantia, por danos causados pelo proprietário, substituição ou reparo de peças que tenham sofrido danos, desgastes naturais ou uso inadequado, nem por problemas causados por reformas e/ou modificações.

O proprietário somente poderá realizar obras complementares quando assume total responsabilidade sobre seu imóvel (após a entrega das chaves) como: colocação de armários planejados, mudança nos pisos e revestimentos.

O proprietário deve tomar cuidado pra não usar a via ou calçada para armazenamento de material de construção nem para confecção de argamassa, atentando para o descarte desses materiais, que devem ocorrer de forma adequada e tendo em vista que não são coletado pela limpeza pública.

19. INFORMAÇÕES GERAIS

19.1 - Gás de cozinha (GLP)

Use de preferência o seu botijão do lado de fora da casa e utilize mangueira que possua selo do INMETRO e deve ser trocada periodicamente de acordo com a indicação do fabricante. Tome cuidado redobrado se seu botijão estiver dentro de casa. Ao se ausentar de casa por longo tempo, feche o registro de gás. Caso haja desconfiância de vazamento de gás, não teste com nada que solte faísca ou haja chama, teste com espuma de sabão. Não acione nenhum interruptor para acender nenhuma lâmpada, nem muito menos acenda fósforos ou velas. Abra todas as portas e janelas para que haja ventilação no ambiente.

19.2 - Telefone e antena

Solicite a transferência de sua linha ou a instalação de uma nova à companhia telefônica. Para instalar a antena externa do seu aparelho de TV, contrate um técnico especializado.

19.4 - Prevenção e combate a incêndio

Apesar dos riscos de incêndio em residências serem pequenos, podem ser provocados por descuidos como panelas superaquecidas, alimentos esquecidos no cozimento, ferros de passar roupa ligados, curtos-circuitos e até cigarros mal apagados. A recomendação é manter uma distância segura em caso de incêndio e chamar o corpo de bombeiros.

19.5 - Instalação hidráulica

O residencial possui redes de água fria, águas pluviais e esgoto. Esta, sem dúvida, é uma das partes do conjunto que requer os maiores cuidados de preservação e manutenção. Leia com atenção as recomendações para sua conservação, informando as demais pessoas da família ou residentes no imóvel.

O abastecimento de água do imóvel é controlado por registro. Em caso de necessidade de manutenção ou reparo na rede e até mesmo em caso de viagem ou ausência prolongada, o registro deve ser fechado.

Não realizar manutenção na rede hidráulica sem o auxílio de profissional ou empresa especializada (para os casos de entupimento, por exemplo).

Não utilize ácido muriático e soda cáustica para desentupir as tubulações, pois podem ocasionar a corrosão das mesmas.

Nunca jogue gordura nem resíduos sólidos pelos ralos das pias e lavatórios e nem coloque muito sabão em pó na máquina de lavar, o que provoca excesso de espuma no ralo da área de serviço podendo causar infiltrações.

19.6 - Reservatórios

Uma tubulação vem desde o ramal de distribuição da rede de água do conjunto residencial, passando pelo medidor de consumo e alimentando o reservatório.

O reservatório superior da unidade habitacional é composto por uma caixa d'água em polietileno com capacidade total de 500 litros, que deve ser limpo a cada seis meses.



19.7 - Instalação sanitária

Entende-se como instalação sanitária o local destinado ao asseio corporal e/ou ao atendimento das necessidades fisiológicas de excreção. É proibida a utilização das instalações sanitárias para outros fins que não aqueles previstos. As instalações sanitárias devem ser mantidas em perfeito estado de conservação e higiene.

Existem os ralos secos e os ralos sifonados que impedem o vazamento de água e o retorno do mau cheiro do esgotamento sanitário. Fazer manutenção preventiva, com frequência, nas caixas de inspeção e gordura a fim de evitar entupimentos e não prejudicar o bom funcionamento das instalações sanitárias.

As calhas devem ser limpas mensalmente, a fim de não deixar nada que impeça o escoamento da água.

19.8 - Instalação elétrica

Todo e qualquer conserto e instalação que envolva o sistema elétrico de seu conjunto deverá ser feito por profissional tecnicamente habilitado para a função.

O manuseio incorreto dos fios eletricamente carregados poderá ocasionar choques fatais.

- **Circuito:**
É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação se encontra interligada. Essa interligação, caminho percorrido pela energia, é chamada de circuito.
- **Disjuntores:**
Tem a função de proteger os circuitos de sobrecargas e curtos-circuitos. Estão divididos por tipo de carga (iluminação, tomada ou ponto de força dos ambientes, conjunto), identificados através de textos fixados nos disjuntores do quadro de luz.



- **Fio Terra:**
Este fio proporciona isolamento e segurança no uso de equipamentos elétricos. Ele está presente em todos os pontos de iluminação do conjunto e no QDL (quadro de distribuição de luz) para futura interligação com as tomadas.
- **Acréscimo de circuitos elétricos:**
Este procedimento não é recomendado pela Construtora, pois QDL está dimensionado para uma quantidade de equipamentos que atenda a carga definida no projeto elétrico e possui as fases balanceadas para este fim. Qualquer acréscimo poderá causar danos ao sistema elétrico e o desbalanceamento das fases, prejudicando todo o funcionamento, necessitando, nesse caso, de análise de técnico especializado.
- **Cuidados no uso:**
Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas Alavancas. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição.

Quando o imóvel estiver desocupado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de medição.

Evitar contato dos componentes dos sistemas com água.

Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto.

Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano. Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação.

A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada.

Não confundir o fio terra com os fios fase para não simular uma ligação de 127V onde deveria ser 220V causando um curto-circuito em toda a instalação.

Na instalação de armários próximos às tomadas e interruptores, certifique-se que o marceneiro recortou e instalou os mesmos no próprio corpo do armário, de forma correta e com perfeito isolamento dos fios.

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

Na instalação das luminárias, as mesmas devem ser ligadas ao fio terra localizado em cada ponto de luz.

Quando um disjuntor ou fusível atua, desligando algum circuito ou a instalação inteira, a causa pode ser uma sobrecarga ou um curto-circuito. Desligamentos frequentes são sinal de sobrecarga. Como regra, a troca de um disjuntor ou fusível por outro de maior corrente requer, antes, a troca dos fios e cabos elétricos, por outros de maior seção (bitola), respeitando-se a carga definida no projeto elétrico.

Da mesma forma, NUNCA desative ou remova a chave automática de proteção contra choques elétricos, mesmo em caso de desligamentos sem causa aparente. Se os desligamentos forem frequentes e, principalmente, se as tentativas de religar a chave não tiverem êxito, estima-se que a instalação elétrica apresenta anomalias internas, que só podem ser identificadas e corrigidas por profissionais qualificados. A DESATIVAÇÃO OU REMOÇÃO DA CHAVE SIGNIFICA A ELIMINAÇÃO DE MEDIDA PROTETORA CONTRA CHOQUES ELÉTRICOS E RISCO GRAVE PARA OS USUÁRIOS DA INSTALAÇÃO.

19.11 - Informações adicionais

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

Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto-circuito, choque, etc. A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados).

Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes.

Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo suas peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).

20. LIXO

Acondicione o lixo em sacos plásticos fechando-os e colocando em locais onde é realizada a coleta por parte da empresa responsável. Não deixe seu lixo acumulado em casa para evitar o aparecimento e proliferação de ratos, baratas e outros animais indesejados. Você pode contribuir para melhorar a cidade e o meio ambiente começando a separar o seu lixo para que o mesmo possa ser reciclado.

Devido a grande quantidade de lixo proveniente do aumento da população mundial e da indústria, reciclar se torna uma atitude cada vez mais importante para a manutenção da saúde do planeta e das pessoas.

O processo de reciclagem gera riquezas e é também uma forma de reduzir os custos e contribuir para a preservação do meio ambiente. Os materiais mais reciclados são o papel, o plástico, o vidro e o alumínio. A coleta seletiva do lixo e a reciclagem são cada vez mais conhecidas e praticadas em todo o mundo, uma vez que a reciclagem auxilia na redução da poluição do solo, do ar e da água.

Veja quanto tempo leva alguns materiais para se decomporem no meio ambiente:

 <p>PAPEL</p>	<p>DE 3 A 6 MESES</p>	 <p>NYLON</p>	<p>MAIS DE 30 ANOS</p>
 <p>PANO</p>	<p>DE 6 MESES A UM ANO</p>	 <p>PLÁSTICO</p>	<p>MAIS DE 100 ANOS</p>
 <p>FILTRO DO CIGARRO</p>	<p>5 ANOS</p>	 <p>METAL</p>	<p>MAIS DE 100 ANOS</p>
 <p>CHICLE</p>	<p>5 ANOS</p>	 <p>BORRACHA</p>	<p>TEMPO INDETERMINADO</p>
 <p>MADEIRA PINTADA</p>	<p>13 ANOS</p>	 <p>VIDRO</p>	<p>1 MILHÃO DE ANOS</p>

21. UTILIDADE PÚBLICA

CEMAR (CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA) – 0800 280 2800 / 116

SAAE (SERV. AUT. DE ÁGUA E ESGOTO) – 98 3219-5000

POLÍCIA – 190

SAMU – 192

CORPO DE BOMBEIROS – 193



RELACIONAMENTO COM O CLIENTE

Para esclarecer todas as suas dúvidas referente ao seu imóvel, conte com o SAC (Serviço de Atendimento ao Cliente) da Builders Construções.

Um canal exclusivo de atendimento da Builders Construções que conta com profissionais treinados e prontos para atendê-lo.

Telefones: **(98) 3248-6700 /3236-1964 /3236-9991 /3246-0567**

E-mail: **atendimento@buildersconstrucoes.com.br**

Sentimo-nos honrados em tê-lo como nosso cliente.

Desejamos felicidades neste novo imóvel!

Atenciosamente,

BUILDERS CONSTRUÇÕES





Rua R - Q. 1D - nº 10-A - Parque Atenas - São Luís - MA - 65072-478 - Fone: (98) 3236 1964 - Fax: (98) 3236 9991