



BUILDERS
CONSTRUÇÕES



Prime
Araçagy

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Manual do Proprietário

Prime Araçagy II

Outubro 2021

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 neste manual tópicos relevantes como instalações, equipamentos, materiais, regulamentos, normas de utilização e recomendações que possam contribuir para o bom uso e conservação de sua unidade. Estão também descritas as normas da empresa sobre garantias e atendimento de responsabilidade da **BUILDERS CONSTRUÇÕES**.

Sua unidade foi construída 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.

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

Cordialmente,

BUILDERS CONSTRUÇÕES

Sumário

1. APRESENTAÇÃO.....	4
2. VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES.....	4
3. PROCEDIMENTOS INICIAIS.....	5
3.1. Primeiros passos.....	5
3.2. Cuidados na colocação e no transporte de móveis.....	5
3.2.1. Acesso principal ao condomínio:.....	6
3.2.2. Casa tipo I, II e III.....	6
3.3. Responsabilidades do proprietário	6
4. INFORMAÇÕES SOBRE HABITAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	7
4.1. Alvenarias	7
4.2. Porcelanato, cerâmicas e pedras	8
4.3. Esquadrias de alumínio e vidro.....	9
4.4. Portas internas, ferragens e maçanetas.....	9
4.5. Portão	10
4.6. Estrutural.....	10
4.7. Forro	11
4.8. Vaga de garagem	11
4.9. Impermeabilização	11
4.10. Instalações elétricas.....	12
4.11. Instalações hidro sanitárias	13
4.12. Loucas e metais sanitários.....	15
4.13. Paisagismo	15
4.14. Pinturas	16
4.15. Portas, alisares e rodapés.....	16
4.16. Rejuntamentos	17
4.17. Cobertura	17
4.18. Aquecedor solar.....	18
5. TABELAS DE MATERIAIS DE ACABAMENTO.....	19
5.1. Das habitações.....	19
6. SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	20
6.1. Curto circuito	20

6.2. Incêndio.....	21
6.3. Perfuração em tubulação hidráulica	21
6.4. Vazamento de gás.....	21
7. GARANTIAS.....	21
7.1. Definições.....	21
7.2. Garantia	22
7.3. Plano de manutenção preventiva e corretiva.....	29
8. RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	30
9. COMPLEMENTAÇÃO	30
9.1. Reformas e modificações.....	30
9.2. Utilização das partes comuns.....	31




Viva
o Propósito
BUILDERS
BUILDERS  CONSTRUÇÕES

1. APRESENTAÇÃO

O Prime Araçagy II está localizado na Estrada Velha do Farol do Araçagy, nº 23, Miriú, no município de São José de Ribamar. As habitações são diferenciadas em 3 (três) Tipos, sendo habitação tipo I com 2 (dois) quartos, tipo II com 3 (três) quartos sendo 1 (um) suíte e tipo III com 2 (dois) quartos adaptados para PNE.

O condomínio contempla em suas áreas comuns, guarita, lixeira, quadra esportiva, quadra de vôlei de areia, praça com piso cimentado e gramado ao redor, salão de festa, piscina adulto e infantil, 2 (dois) quiosques e brinquedoteca.

Ficha técnica



Nome do empreendimento: Prime Araçagy II
Endereço: Estrada Velha do Farol do Araçagy, nº 23, Miriú, São José de Ribamar/ Maranhão
Número de Habitações: 115 und.
Característica: Condomínio fechado de casa.

2. VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES

Seu imóvel já foi vistoriado pela equipe técnica da BUILDERS CONSTRUÇÕES com o fim 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, cuja solução será avaliada pelos técnicos da empresa e resolvida da melhor forma para a satisfação do nosso cliente.

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 detectadas 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, pisos e revestimentos mal colocados (ocos).

3. PROCEDIMENTOS INICIAIS

3.1. Primeiros passos

Ao receber as chaves do seu imóvel, você deve solicitar os seguintes itens:

- Solicitar a ligação da energia elétrica do seu imóvel. Para isso é necessário comparecer a concessionária de energia elétrica da região e apresentar o endereço do imóvel e dos dados da pessoa responsável pela unidade consumidora.

Após unidade consumidora ligada, ligar disjuntor do medidor localizado na frente da casa e em seguida acionar todos os disjuntores do QDG – Quadro de Distribuição Geral – instalados no hall do imóvel.

- Solicitar a ligação da água do seu imóvel. Para isso é necessário comparecer a concessionária da região e apresentar o endereço do imóvel e dos dados da pessoa responsável.
- Providenciar, a seu critério, a aquisição e a instalação dos equipamentos necessários para uso imediato de sua moradia, tais como:

Lâmpadas: para maior eficiência e aumento da vida útil das lâmpadas, recomendamos as lâmpadas LED.

Acessórios em geral: antes de instalar qualquer acessório, verifique nos desenhos os locais onde há passagem de tubos com risco de serem perfurados. Lembre-se de que esses tubos estão embutidos em paredes que dividem dois ambientes.

3.2. Cuidados na colocação e no transporte de móveis

Antes da mudança recomenda-se a dedetização do imóvel para evitar problemas futuros com insetos, bem como uma limpeza geral com produtos adequados, jogar bastante água nos ralos e vasos para verificar se há sinais de entupimento, mesmo seu imóvel já tendo sido limpo.



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, para que sejam devidamente sanadas.

É de total responsabilidade do proprietário prever a forma de transporte dos móveis e eletrodomésticos. A data e o horário da sua mudança deverão ser previamente comunicados ao síndico ou responsável pelo condomínio, respeitando as normas do condomínio.

Para a decoração do seu imóvel, é importante observar as dimensões dos vãos de acesso e dos ambientes.

3.2.1. Acesso principal ao condomínio:

- Portão de correr de alumínio com motor: 4,00 x 2,10 m (Largura x Altura)
- Caso objeto for de altura superior ao portão do condomínio solicitar a portaria a retirada da guia superior do portão.

3.2.2. Casa tipo I, II e III

- Porta de entrada principal de abrir em vidro: 0,80 x 2,10 m (Largura x Altura)
- Porta dos quartos semi-oca de abrir: 0,70 x 2,10 m (Largura x Altura)
- Porta dos banheiro semi-oca de abrir: 0,60 x 2,10 m (Largura x Altura)
- Porta da cozinha área de serviço em vidro de abrir: 0,80 x 2,10 m (Largura x Altura)
- Portão lateral em alumínio de abrir: 0,90 x 1,70 m (Largura x Altura)
- Todas as portas da habitação PNE são: 0,80 x 2,10 m (Largura x Altura)

3.3. Responsabilidades do proprietário

Á responsabilidade do proprietário começa no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves, também á responsabilidades às manutenções e condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel.

É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas nele para os demais usuários do imóvel.



A preservação das áreas comuns do empreendimento também é de responsabilidade dos moradores. O regulamento interno do condomínio discrimina as atividades necessárias para manutenção, assim como as orientações para o rateio de seus custos entre os condôminos.

É muito importante a participação de cada morador na conservação e no uso adequado para que não sejam danificados os equipamentos coletivos e as áreas de uso comum. A limpeza periódica de tubulações externas, dutos de passagem de água pluvial e calhas dos telhados é de grande importância. Evitando futuras infiltrações de água, que acarretam prejuízo aos moradores. Também fazem parte das obrigações de cada usuário das áreas comuns a aplicação e o fomento das regras.

O inquilino ou locatário e também seus funcionários são obrigados a conhecer e a cumprir a Convenção de Condomínio e os Regimentos Internos do condomínio, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos. O inquilino deverá responder solidariamente com o proprietário do imóvel pelos prejuízos eventualmente causados ao condomínio na utilização das dependências do edifício.

O proprietário somente poderá executar alterações complementares em seu imóvel, como a colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, abertura ou fechamento de vãos, após a entrega das chaves, quando o proprietário assumirá total responsabilidade sobre o seu imóvel. Além disso, são necessários os seguintes cuidados:

- Comunicar formalmente ao administrador ou síndico sobre a obra antes de seu início e organizar um esquema para retirada do entulho para não incomodar os demais imóveis.
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica ou elétrica).



4. INFORMAÇÕES SOBRE HABITAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO



4.1. Alvenarias

A alvenaria da habitação é em concreto armado, um sistema construtivo em que a estrutura e a vedação são formadas por um único elemento: a parede de concreto, que é moldada in loco. Foi incorporada, instalações e esquadrias.

A armação adotada no sistema é a tela soldada posicionada no eixo vertical da parede. Bordas, vãos de portas e janelas recebem reforços de telas ou barras de armadura convencional. Alguns cuidados são necessários:

- Em caso de reformas, não faça demolições e/ou acréscimos na alvenaria sem prévia consulta de um responsável técnico.
- A fixação de parafusos em paredes poderá danificar as tubulações embutidas, por isso, consulte antes os croquis incluídos neste manual.

4.2. Porcelanato, cerâmicas e pedras

Porcelanato e cerâmicas são produtos industrializados, após a moldagem e o cozimento em alta temperatura, recebem um acabamento em esmalte vitrificado ou acetinado. Quando derivadas de uma mesma “partida” de forno, apresentam coloração e tonalidade iguais.

Granitos são produtos da natureza, extraídos e beneficiados pelas mãos do homem. Diferenças de tonalidade, pigmentação, granulométrica e densidade são normais e ocorrem até no mesmo bloco de pedra. Para melhor conservação desses materiais, devesse obter os seguintes cuidados:

- A limpeza deve ser feita com pano ou esponja plástica umedecida em sabão neutro diluído em água, e deve-se enxugar com um pano seco. Nunca use jatos de água de alta pressão, os quais podem danificar irreversivelmente as pedras, porcelanato e cerâmicas.
- Não utilize produtos ácidos, básicos ou abrasivos, pois podem comprometer o polimento das peças, além de alterar quimicamente a sua composição. Deverão ser verificados os componentes da fórmula, a fim de evitar possíveis reações. Utilize produtos com pH neutro.
- As bancadas dos banheiros, depois de lavadas, podem receber a aplicação de uma demão de cera líquida incolor do tipo “lustra-móvel”, à base de silicone.

Obs: granito é um material poroso, que aparenta “escurecer” quando molhado, tendendo a clarear com o tempo.

4.3. Esquadrias de alumínio e vidro

As esquadrias da habitação são feitas de alumínio e vidro. Com técnicas de aplicação de revestimento do alumínio fazem com que produtos fabricados com este material fiquem praticamente imunes à ação do tempo. Entretanto, para que as esquadrias se mantenham com aparência de novas e em perfeito funcionamento, é preciso observar as seguintes recomendações:

- A limpeza das esquadrias, inclusive das guarnições de borracha e escova, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja e pano macio.
- As janelas e basculantes de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, para evitar o acúmulo de poeira que, com o passar do tempo, vai se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho e exigindo sua troca.
- Não usar, em hipótese alguma, detergentes cuja fórmula contenha saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo. Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação pode manchar e tornar a pintura opaca.
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro.
- Não utilizar qualquer tipo de graxa ou óleo nas articulações e roldanas, uma vez que estas trabalham sobre uma camada de nylon auto lubrificante.
- Antes de executar qualquer tipo de pintura na alvenaria, seja com a utilização de tinta a óleo, látex ou cal, tomar o cuidado de proteger a esquadria com fita adesiva de PVC, retirando-a assim que terminar a pintura. Evite a utilização de fitas “crepe”, as quais costumam manchar as esquadrias.
- Para tirar a poeira das esquadrias, passe apenas uma flanela ou um pano macio seco.

4.4. Portas internas, ferragens e maçanetas

As portas internas dos quartos e banheiros são em madeira semi oca envernizadas. Para a conservação das portas e suas ferragens, é necessário observar:

- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas, no caso de áreas molhadas, como banheiros
- Verificar anualmente os parafusos aparentes dos fechos e maçanetas.
- A limpeza das ferragens deve ser feita com uma solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja ou pano macio. Evitar, na limpeza, o uso de abrasivos
- Periodicamente lubrifique as fechaduras e dobradiças com grafite em pó. Nunca use óleo, mesmo mineral para lubrificar as fechaduras.
- Para limpeza, utilize somente pano macio embebido em detergente neutro.

4.5. Portão

O portão de acesso lateral é feito de alumínio. Anualmente deverá ser feita vistoria para detectar possíveis pontos de deterioração da pintura e providenciar a sua recuperação.

- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos que possam danificar a pintura.
- Prefira as esponjas plásticas de baixa densidade.
- Para remover manchas, use água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, e depois enxágue, sem jogar água em excesso.
- Ao utilizar produto de limpeza, verifique os componentes da fórmula para evitar possíveis reações no metal.

4.6. Estrutural

A estrutura da habitação foi projetada e executada dentro das Normas Brasileiras e constituída por elementos que garantem a estabilidade e segurança, além de manter a forma da habitação. A estrutura do seu imóvel foi realizada em paredes de concreto armado com o sistema convencional de laje.

As lajes foram dimensionadas para suportar a carga do reservatório, aquecedor de água e sua cobertura. Não é permitida a retirada de nenhum elemento estrutural.

Alguns cuidados são necessários para a integridade da estrutura:

- Evite escavações próximas às fundações, bem como sobrecarregá-las com cargas sobre os pisos, tais como floreiras, piscinas e outros elementos que não estão determinados no projeto original.
- Em caso de reforma, não faça qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais sem antes consultar o construtor e o responsável técnico pelo projeto.
- Na ocorrência de infiltração de água, corrija imediatamente o problema para que a estrutura não seja comprometida.
- Antes de perfurar paredes, consultar projetos e detalhamento do seu imóvel, evitando desse modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica nelas embutidas.
- Para melhor fixação dos acessórios, utilize parafusos e buchas específicas.

4.7. Forro

No forro da habitação foi aplicado o selador e pintura com textura branco neve.

Cuidados necessários:

- Não lavar teto.
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

4.8. Vaga de garagem

A vaga de garagem do veículo está localizado na parte da frente do imóvel, possui 1 vaga por habitação, demarcadas por blocos de concreto.

As vias do condomínio não devem ser utilizadas como vaga ou apropriadas, pois assim todos podem transitar livremente.

4.9. Impermeabilização

Toda parte da calha na laje receberá impermeabilização. Banheiros, cozinha e área de serviço receberam revestimento cerâmico.

A impermeabilização requer cuidados especiais para sua conservação e preservação, tais como:

- Evite a limpeza das áreas molhadas com vassoura de piaçava, escova de aço ou ferramentas que possam danificar ou remover o rejuntamento. Limpe sempre com pano com água.
- Evite a limpeza das áreas impermeabilizadas com ácidos.
- Verifique e refaça semestralmente o rejuntamento das áreas molhadas.
- Na ocorrência de manchas de umidade no teto, verificar a cobertura do imóvel e instalações hidráulicas.



4.10. Instalações elétricas

As instalações elétricas do imóvel foram projetadas de acordo com as normas técnicas vigentes, visando ao equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências unifamiliares. A entrada de energia e o conjunto de medição foram aprovados e vistoriados pela concessionária da região.

O padrão de distribuição de energia elétrica é composto basicamente de:

- **Medidor:** O padrão de entrada de energia elétrica da concessionária ocorre através de postes localizados na frente da habitação, consecutivamente, vai até ao quadro de distribuição geral – QDG, que assegura toda a eletricidade do imóvel, localizado no hall de circulação.
- **Quadro de distribuição de circuitos:** Cada habitação possui um quadro de distribuição de circuitos elétricos – QDC – instalado no hall de circulação, no qual abriga os disjuntores (chaves elétricas) que protegem os circuitos elétricos. Esses circuitos são dimensionados de acordo com a capacidade prevista para os pontos elétricos de sua área de abrangência.

Na eventualidade de uma sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito desarma-se automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia. Desse modo, quaisquer alterações que acarrete em acréscimo de carga (acrécimo de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.) desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário.

Todas as tomadas existentes são de 220 volts. Na falta de energia, em qualquer ponto de utilização, proceda da seguinte forma:

- Confirme se houve interrupção no fornecimento de energia pela concessionária.
- Verifique se o interruptor ou o disjuntor do QDC, referente ao circuito sem energia, está desligado. Nesse caso, ligue-o.
- Persistindo o problema, ou se a chave voltar a desarmar, não insista. Pode haver uma sobrecarga no circuito ou um curto-circuito em algum aparelho ou no próprio sistema.
- No caso de pequenos choques em torneiras e registros, verifique se o fio terra de algum aparelho (chuveiro, lava-louça, máquina de lavar roupa e outros) está em contato com o fio neutro da rede ou com a tubulação. Verifique também o isolamento dos fios aparentes e impeça que eles façam contato com as peças metálicas da instalação hidráulica. Para esses procedimentos, desligue antes as chaves dos respectivos circuitos. Não conseguindo constatar qualquer anomalia, chame um técnico habilitado.

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento. Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão causadas por modificações ou ligações introduzidas inadequadamente.

4.11. Instalações hidro sanitárias

O imóvel contém um completo sistema de alimentação, reserva e distribuição de água. A coleta e lançamento de esgoto são direcionados para uma E.T.E. (estação de tratamento de esgoto).

Dispõe de dois reservatórios superiores, sendo que cada um deles possuem capacidade de 500 (quinhentos) litros, destinado ao consumo da habitação.

O padrão da concessionária, consiste em um hidrômetro que controla o abastecimento dos reservatórios de água, que está localizado na frente da casa.

Toda parte de alimentação do reservatório foi executado com tubulações convencionais em PVC até a saída para distribuição da caixa d'água. Após saída dos reservatórios a água é distribuída por sistema flexível para os pontos de consumo dos banheiros, cozinha e área de serviço.

O sistema adotado para distribuição das instalações hidráulicas foi o Flextemp da marca Amanco, que consiste em um sistema flexível de tubulações e conexões de engate rápido sem necessidade de utilização de adesivos ou



ferramentas, para transporte de água potável, pressurizada, quente e fria entre pontos de uso.

Este sistema foi adotado para atender as necessidades da estrutura da habitação, uma vez que as paredes concretadas não podem haver rasgos. O sistema flexível escolhido apresenta seguintes vantagens:

- Redução da quantidade de conexões devido a flexibilidade do tubo.
- Qualidade comprovada para altas e baixas temperaturas
- Estanqueidade garantida
- Possui ferramentas para desmontagem, quando há necessidade de manutenção ou alteração do sistema

A rede coletora de esgoto sanitário e ventilação foi executada em tubos de PVC rígidos, série normal, e as tubulações enterradas e de águas pluviais foram executadas com PVC rígido, série reforçada. Toda tubulação colocada foi de acordo com a NBR 5688 e instaladas de acordo com a NBR 10844. O sistema de esgoto é todo ventilado para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro.

Para manutenção e conservação de todo o sistema hidro sanitário, algumas regras devem ser observadas:

- No caso de perfuração ou dano da rede hidráulica do seu imóvel, feche imediatamente o registro de gaveta localizado no barrilete do reservatório. Em seguida, efetue o reparo necessário.
- Proceder à limpeza periódica dos ralos, sifões das pias, tanques e das caixas, situadas dentro do imóvel e ao redor da habitação.
- Para desentupir pias, ralos, lavatórios e tanques, não utilize ferros, arames, sondas de aço ou ferramentas inadequadas que possam perfurar a tubulação de PVC. Não use soda cáustica, acetona, ácidos ou detergentes à base de ácido clorídrico, pois esses produtos podem causar danos às tubulações. Utilize desentupidor de borracha ou, se necessário, consulte instalador.
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários, tais como absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, plástico de qualquer espécie, cigarros, tecidos, frascos e outros, pois podem causar entupimentos graves.
- Ao instalar torneiras, chuveiros, filtros, etc., não aperte demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos.

- Não suba nem use como apoio peças como vasos sanitários, bancadas de pia e lavatório.
- Não utilize ducha higiênica (se optar por colocá-la) como mangueira para limpar o banheiro. O mau uso desse equipamento pode danificá-lo.
- Proceda periodicamente à limpeza dos aeradores (bicos) das torneiras, para seu melhor funcionamento.
- Ao fechar torneiras e registros de pressão (chuveiros e filtro), não aperte demais, pois pode haver esmagamento da bucha de vedação. O fechamento incompleto do fluxo de água e/ou o gotejamento contínuo é indicativo da necessidade de substituição das buchas.

4.12. Loucas e metais sanitários

As instalações sanitárias possuem louças e metais de acordo com as exigências das normas técnicas.

Cuidados necessários na manutenção:

- Para a limpeza das louças, utilizar pano úmido com detergentes neutros e desinfetantes.
- Os metais sanitários devem ser limpos com detergentes neutros e água. Não utilizar produtos químicos, pois podem oxidar o material.
- Não utilizar produtos abrasivos, como esponjas de aço, na limpeza.
- O acúmulo de resíduos nas tubulações pode causar entupimentos nos aeradores (bico das torneiras), uma limpeza periódica pode prevenir o entupimento.
- Em caso de entupimento de pias e lavatórios não usar produtos com base de soda cáustica e ferramentas não apropriadas, como arames. Utilizar desentupidor de borracha e caso não obtiver resultado, chamar um profissional habilitado.
- Sempre fechar o registro em caso de reparos, instalações ou trocas de materiais.
- Não apoiar objetos nas torneiras e registros. Evitar colisões nos tubos dos lavatórios para evitar vazamentos.

4.13. Paisagismo

A habitação possui áreas com gramas para auxiliar na permeabilidade do solo. Caso necessite de alguma modificação, buscar plantas com raízes não muito profundas, para não danificar a estrutura ou alguma outra instalação da

edificação. Nas áreas gramadas do condomínio será plantada mudas de grama esmeralda. Para a manutenção e cuidado dos jardins, é recomendável:

- O condomínio adquirir equipamentos de jardinagem para o cuidado dos jardins, incluindo mangueiras, pois a irrigação é manual (aplicado nas áreas dos equipamentos comunitários).
- Irrigar gramas periodicamente.
- Evitar transitar sobre as gramas.
- Para a conservação é indicado a contratação de profissional habilitado.



4.14. Pinturas

Na edificação foram aplicados três tipos de pintura:

- PVA Látex nas partes internas da habitação: Á base de água tem pouco odor e secagem rápida. Tem o acabamento fosco, fácil de aplicar e o produto tem um bom rendimento.
- Textura Acrílica na área externa: Ideal para superfícies com elevações e imperfeições.
- Tinta Acrílica no acabamento externo - Maior durabilidade e resistência à água. Por reter umidade, a pintura pode ser lavada.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Para limpeza, utilizar pano branco umedecido com água e sabão neutro.
- Não utilizar detergente, álcool, ácidos ou produtos químicos.
- Evitar o acúmulo de água na superfície pintada.

4.15. Portas, alisares e rodapés

Todas as portas externas da habitação são de vidro, portas internas semi - oca, alisares das portas internas em madeira envernizadas e rodapés são de polietileno.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Ao lavar os pisos dos banheiros, evite que a parte inferior das portas internas e alisares sejam molhadas, impedindo o apodrecimento da madeira.
- Use flanela ou pano macio para remover a poeira.
- Resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deverão ser removidos com sabão ou detergente neutro diluído em água.
- Nunca raspe ou utilize instrumentos cortantes para a limpeza, pois estes podem arranhar o vidro de maneira irreversível.
- Evite impactos nos vidros para não quebrá-los.

4.16. Rejuntamentos

Nos banheiros, evite o uso de produtos corrosivos e vassouras que tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas. Devem ser limpos somente com água e detergentes. Não faça modificações nessas áreas que possam gerar pontos de infiltração. A manutenção ou vistorias dos rejuntamentos é responsabilidade do proprietário do imóvel e deverá ser realizada a cada dois anos para os rejuntas das áreas molhadas.

4.17. Cobertura



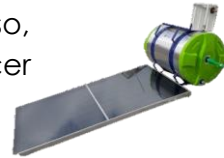
Toda cobertura foi executada com estruturas metálicas, cobertas com telhas de fibrocimento. Pingadeiras foram executadas em concreto.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Os trabalhos em altura demandam cuidados especiais de segurança.
- Verificar a integridade das calhas e telhas, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário.
- Em épocas de chuvas fortes, é recomendado a inspeção das calhas semanalmente.
- Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário.

4.18. Aquecedor solar

Foi instalado em seu imóvel um sistema de aquecimento solar, com isso, gerando economia e conforto para sua casa. Utilizar a energia solar para aquecer a água é uma forma inteligente de preservar o meio ambiente.



O reservatório térmico é um equipamento onde será armazenada a água aquecida pelos coletores solares. O reservatório térmico precisa ser dimensionado de modo que seja compatível com o volume do consumo diário, sendo isolado termicamente até o próximo ciclo de aquecimento pelo sol. Para suprir os dias de baixa radiação solar, baixas temperaturas ou até mesmo em dias onde o consumo de água quente excedeu ao dimensionado, os reservatórios térmicos são equipados com resistências elétricas, com acionamento automático através de um termostato que aciona a uma temperatura aproximada de 45 °C e desliga a uma temperatura aproximada de 55 °C.

Os coletores são constituídos de serpentina em cobre, o que favorece na condutividade térmica, ou seja, há uma troca de calor mais rápido. Utilizamos, dependendo do modelo de coletor, de 8 ou 16 tubos na serpentina. Também, utilizamos um vidro de alta transparência com 3mm de espessura para auxiliar na passagem da luz para as aletas, que são constituídas de chapa de alumínio com tinta preta especial. O isolamento térmico utilizado é o Poliuretano expandido, que evita perda de temperatura mantendo-a concentrada no coletor.

Cuidados necessários para a manutenção:

- A manutenção deverá ser realizada por um técnico especializado, com conhecimento em instalações elétricas e hidráulicas de água fria e quente
- A tubulação deve ser própria para água quente
- Necessária a lavagem periódica dos vidros dos coletores solares para garantir o seu bom funcionamento.
- A limpeza deve ser feita nas primeiras horas da manhã ou no final da tarde, tomando cuidado para não forçar os vidros. A periodicidade desta manutenção se dá de acordo com o nível de poluição e poeira do local onde o equipamento foi instalado.

5. TABELAS DE MATERIAIS DE ACABAMENTO

5.1. Das habitações

TABELA DE MATERIAIS DE ACABAMENTO			
Ambientes	Piso/ Rodapé/ Bancada	Paredes/ Muros	Teto
Sala de estar/ Jantar	- Porcelanato 62x62cm - Rodapé em polietileno, 2,40m pç - Soleira granito - 0,86x0,10m	- Massa corrida + pintura c/ tinta branco neve	- Selador + textura acrílica branco neve
Quartos	- Porcelanato 62x62cm - Rodapé em polietileno, 2,40m pç	- Massa corrida + pintura c/ tinta branco neve	- Selador + textura acrílica branco neve
Banheiro Social	- Cerâmica 46x46, cristal bege - Filete granito - 0,66x 0,03m - Bancada em granito	- Cerâmica 46x46, cristal bege /	- Selador + textura acrílica branco neve
Banheiro Suíte	- Cerâmica 46x46, cristal bege - Filete granito - 0,66x 0,03m - Bancada em granito	- Cerâmica 46x46, cristal bege	- Selador + textura acrílica branco neve
Cozinha	- Porcelanato 62x62cm, Bianco polido - Pia Inox 1,20m	- Cerâmica 46x46, cristal bege	- Selador + textura acrílica branco neve
Área de Serviço	- Piso cimentado	- Cerâmica 46x46, cristal bege	
Varanda	- Porcelanato 62x62cm, bianco natural	- Selador + textura acrílica chocolate e branco gelo	- Selador + textura acrílica branco neve
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS			
Ambientes	Louças e bancadas	Metais	
Banheiro Social	- Vaso sanitário 2x1 - Cuba para bancada em granito	- Chuveiro - Torneiro p/ bancadas	
Banheiro Suíte	- Vaso sanitário 2x1 - Cuba para bancada em granito	- Chuveiro e torneiro p/ bancadas	

Cozinha	- Pia de inox	- Torneira p/ Pia de cozinha
Área de serviço	- Tanque em mármore sintético	- Torneira p/ Tanque - Torneira p/ jardins
Todos os metais são cromados		
Esquadrias		
Ambiente	Portas	Janelas
Sala de estar/ Jantar	- Porta de abrir de vidro 0,80x2,10m	- Janela de correr de alumínio e vidro 1,50 x 1,10m
Quartos	- Porta de abrir semi-oca envernizada de fábrica 0,70x2,10m	- Janela de correr de alumínio e vidro 1,00 x 1,10m
Banheiro Social	- Porta de abrir semi-oca envernizada de fábrica 0,60x2,10m	- Basculante de alumínio e vidro
Banheiro Suíte	- Porta de abrir semi-oca envernizada de fábrica 0,60x2,10m	- Basculante de alumínio e vidro
Cozinha	- Porta de abrir de vidro 0,80x2,10m	- Basculante de alumínio e vidro
Área de Serviço		
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		
Acabamento elétrico	- Todo material elétrico foi executado conforme norma da concessionária	

6. SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

6.1. Curto circuito

Em caso de curto-circuito, os disjuntores do quadro de comando se desligarão automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir o sistema, basta voltar o disjuntor correspondente à posição original, mas, antes, procure verificar a causa do desligamento do disjuntor. Chame imediatamente um profissional especializado para reparar o problema.



6.2. Incêndio

O condomínio possui sistema de prevenção e combate a incêndios, projetado de acordo com as normas da ABNT e aprovado pelo Corpo de Bombeiros. Este sistema conta com hidrantes e extintores.



O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material em combustão.

6.3. Perfuração em tubulação hidráulica

Fechar os registros de gaveta existentes junto ao barrilete. Para esgotar a água existente na tubulação, abra os registros de gaveta de limpeza, providenciando, em seguida, um bombeiro hidráulico para fazer o conserto. Ao fechar o registro situado no barrilete, a alimentação de água de todos os cômodos situados nessa prumada será interrompida.

6.4. Vazamento de gás

Havendo vazamento de gás em sua residência, fechar imediatamente o registro de entrada de gás do fogão, além de ventilar o ambiente. Não acionar interruptores ou quaisquer outros aparelhos que possam gerar faíscas.

7. GARANTIAS

BUILDERS CONSTRUÇÕES



7.1. Definições

- **Manutenção:** conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender as necessidades e segurança de seus usuários.
- **Manutenção corretiva:** manutenção efetuada após a ocorrência de uma falha, realizada para corrigir as causas e efeitos de ocorrências constatadas, destinando-se a recolocar o componente em condições de executar sua função requerida.
- **Manutenção preventiva:** manutenção efetuada em intervalos predeterminados, conforme critérios prescritos. É realizada para manter o equipamento ou instalação em condições satisfatórias de operação, destinando-se a reduzir a possibilidade de falha ou degradação natural do

desempenho do componente, bem como prevenir contra ocorrências adversas.

- **Manutenção rotineira:** manutenção efetuada juntamente com os cuidados de uso e realizada pelo próprio usuário durante a utilização do produto. Visa manter o equipamento ou instalação em condições satisfatórias de operação, destinando-se a reduzir a possibilidade de falha ou degradação natural do desempenho do componente, bem como prevenir contra ocorrências adversas.
- **Vícios aparentes:** são aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel.
- **Vícios ocultos:** são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.
- **Vida útil:** intervalo de tempo ao longo do qual a edificação e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.

7.2. Garantia

O prazo de garantia da edificação é também chamado de garantia quinquenal, refere-se exclusivamente aos casos de solidez e segurança da edificação, ou seja, ocorrências que possam causar ameaça à integridade física de pessoas.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor (CDC) estabeleceu uma relação entre fornecedores e consumidores no setor da construção civil. Segundo seu artigo 18, os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

Ainda segundo o CDC, são apresentados no quadro a seguir os prazos para reclamação do proprietário por vícios aparentes e ocultos. É importante ressaltar que prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços.

TIPO DE VÍCIO	PRAZO P/ RECLAMAÇÃO	CONTAGEM DO PRAZO
Aparente	90 dias	A partir da entrega
Oculto	90 dias	No momento que fica evidenciado o vício oculto

Responsabilidades da Construtora

- Fornecimento do Manual do Proprietário, desenvolvido em conformidade com a NBR 14037:98 e norma de desempenho, ABNT NBR 15575/2013, bem como o esclarecimento para o uso correto da edificação, objetivando atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante sua vida útil;
- Fornecimento do termo de garantia, constando os prazos de garantia e manutenções preventivas a serem feitas na unidade, visando a minimização de custos com a manutenção corretiva;
- Prestação do serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções previstas, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação já citados anteriormente;
- Prestação do Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referentes às revisões e manutenções preventivas e garantia, que deverá ser acionada através do e-mail atendimento@buildersconstrucoes.com.br.

Responsabilidades do proprietário

- Cumprir as instruções de uso constantes no Manual do proprietário;
- Efetuar a manutenção preventiva do imóvel conforme as orientações constantes neste Manual do Proprietário;
- Respeitar os cuidados de uso e a realização das manutenções rotineiras descritas neste Manual do Proprietário;
- Ser o responsável pela realização da manutenção preventiva de sua unidade, e responsável pela manutenção preventiva da edificação;
- Contratar empresa ou profissional qualificado e credenciado pela CREA para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções;
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção preventiva, inspeções e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Cumprir os prazos previstos para a comunicação de vícios construtivos;
- Solicitar o serviço de assistência técnica da construtora, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções e

inspeções previstas no Manual do Proprietário, quando verificada a existência de vícios ocultos ou aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação já citados anteriormente;

- Manter atualizado o Manual do Proprietário, quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

Perda de Garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe este Manual do Proprietário no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não e condomínios;
- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras, por profissional /empresa habilitada, descritas neste Manual do proprietário;
- Se, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela construtora, às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor.

A seguir apresentamos tabela de perda de garantias para cada sistema construtivo. As condições de perda de garantia abaixo explicitadas deverão ser levadas em consideração juntamente com as condições já anteriormente relatadas.

TABELA DE PERDA DE GARANTIA

SISTEMAS	VIDA ÚTIL PREVISTA	PERDA DA GARANTIA
Alvenaria Estrutural	Período aproximado de 25 a 50 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Demolição de paredes ou mudança da posição original. - Abertura de vãos não previstos no projeto original. - Fixações não previstas. - Grandes impactos. - Substituição do revestimento. - Retirar total ou parcialmente qualquer elemento estrutural, pois poderá abalar a solidez e segurança da edificação. - Não comunicação de ocorrência de infiltrações.
Esquadrias de alumínio	Período aproximado de 3 a 4 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Caso ocorra aplicação de abrasivos. - Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos tais como ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir. - Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais.
Portas e peças metálicas	Período aproximado de 3 a 4 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Troca de componentes das esquadrias. - Uso inadequado das portas e janelas. - Caso ocorra aplicação de abrasivos. - Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais. - Na ocorrência de retenção de água.
Ferragens das esquadrias	Período aproximado de 3 a 4 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Caso ocorra aplicação de abrasivos. - Se for constatada a ocorrência de pancadas. - Se for feita qualquer mudança nas ferragens, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais.
Forro	Período aproximado de 3 a 4 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Umidade relativa do ar no ambiente superior a 90% por mais de três horas consecutivas. - Aplicação direta de água sobre a superfície. - Incidência de cargas e impactos não previstos. - Aquecimento superior a 40°C por luminárias ou outros.
Impermeabilização	Período aproximado de 3 a 4 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Danificação da manta devido à instalação de equipamento ou reformas em geral. - Utilização de produtos e equipamentos inadequados para limpeza de reservatórios. - Exposição a altas temperaturas.
Instalações elétricas (fios edisjuntores)	Período aproximado de 3 a 4 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais. - Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR. - Temperatura de trabalho com equipamentos superior a 60°. - Quando fizer alterações em prumadas, ramais e pontos de alimentação sem ser com empresa especializada. - Quando da ocorrência de incêndios.

Instalações hidro sanitárias	Período aproximado de 2 a 3 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou reenquadradas). - Instalação ou uso incorreto dos equipamentos. - Manobras indevidas, com relação a registros e válvulas. - Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc. - Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e temperatura fora das normas (desregulagem da válvula redutora de pressão, geradores de calor, aquecedores etc.). - Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica. - Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante. - Alterações não previstas no sistema.
Louças sanitárias	Período aproximado de 2 a 3 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Se constatada carga excessiva. - Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte. - Aplicação de materiais abrasivos.
Caixas de descarga e válvulas	Período aproximado de 2 a 3 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte. - Aplicação de materiais abrasivos. - Danos causados por impacto ou perfurações. - Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados dentro do reservatório da caixa de descarga. - Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e temperatura fora das normas (desregulagem da válvula redutora de pressão, geradores de calor, aquecedores etc.). - Reparos por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica. - Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.
Metais sanitários	Período aproximado de 2 a 3 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Se constatada carga excessiva. - Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte. - Aplicação de materiais abrasivos.
Pintura interna / externa	Período aproximado de 2 a 3 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Pintura realizada pelo proprietário. - Utilização inadequada da pintura. - Lavar com jato de alta pressão. - Uso de produtos químicos, quando da limpeza.
Porcelanato e revestimento cerâmico (interno e externo)	Período aproximado de 2 a 3 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora. - Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.

Sistema de cobertura	Período aproximado de 2 a 3 anos	<ul style="list-style-type: none"> - Deterioração do sistema de cobertura devido a impactos indesejáveis causados por lançamento de objetos ou trânsito de pessoas sobre o telhado. - Retenção localizada de água na estrutura, suas ligações, calhas e rufos. - Fixações não previstas. - Modificações ou perfurações para instalação de antenas
-----------------------------	----------------------------------	---

TABELA DE GARANTIAS

Sistemas	No ato da entrega	Especificad o pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Alvenaria estrutural							Problema com a integridade do material
Perfis de alumínio, fixadores e revestimento em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados						
Esquadrias e peças metálicas	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados			Perfis e fixadores: oxidação e fixação	Roldana, fechos e articulações: desempenho e funcionamento. Perfis e fixadores: vedação e funcionamento		
Ferragens das esquadrias	Maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados.			Acabament o soltando, problemas de funcioname nto e desempenh o do material (falhas de fabricação)			
Instalações elétricas	Espelhos danificados ou mal colocados			Desempenh o do material e problemas com a instalação			

Instalações hidráulicas	Fissuras, riscos, quebrados			Problemas com a instalação, vedação e funcionamento			
Louças sanitárias	Quebras, fissuras, riscas e manchas			Problemas com a instalação, vedação e funcionamento			
Caixas e válvulas de descarga	Quebras, fissuras, riscas e manchas, defeito do equipamento (mau desempenho)			Problemas de instalação			
Metais sanitários	Defeito do equipamento (mau desempenho)			Problemas de instalação			
Pintura externa e interna	Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Revestimentos cerâmicos	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes				Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso		
Sistema de cobertura				Instalação das calhas e rufos			

Vidros	Pecas quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas			Problemas com a instalação, guarnições e acessórios			
---------------	---	--	--	---	--	--	--



7.3. Plano de manutenção preventiva e corretiva

A partir da primeira vistoria geral das condições da edificação, deve-se planejar um plano de manutenções com objetivo de preservar e restaurar o uso e desempenho previsto nos projetos. As vistorias devem ser feitas por profissionais especializados para garantir a segurança do serviço prestado. A manutenção preventiva e corretiva tem a função de prevenir e detectar possíveis desgastes causados nos materiais pelo tempo de uso, exposições ao ambiente, e até mesmo agressões. Periodicamente, estes materiais devem ser inspecionados para se manterem protegidos ou serem submetidos a algum tipo de reparo. Na tabela a seguir estão relacionados os sistemas construtivos com o tempo recomendável em que se deve realizar a manutenção.

TABELA DA PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES											
SISTEMAS CONSTRUTIVOS	6 Meses	1 Ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	+ 5 Anos
Alvenaria estrutural		X		X		X		X		X	A cada 4 anos
Esquadrias de alumínio		X		X		X		X		X	A cada 2 anos
Ferragem das esquadrias		X		X		X		X		X	A cada 1 anos
Forro				X				X			A cada 2 anos
Impermeabilização	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Instalações elétrica		X		X		X		X		X	A cada 2 anos
Instalações hidrosanitário		X		X		X		X		X	A cada 1 anos

Louças sanitárias	x	x	x	x		x		x		x	A cada 2 anos
Caixas e válvulas de descargas	x	x	x	x		x		x		x	A cada 2 anos
Metais sanitários	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	A cada 2 anos
Pintura externas/ internas				x				x			A cada 2 anos
Revestimento cerâmico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	A cada 2 anos
Porcelanato	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	A cada 2 anos
Sistema de cobertura	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	A cada 6 meses
Vidros		x		x		x		x		x	A cada 2 anos

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Projeto e execução de obra:

- Empresa: Builders Construções
- Responsável Técnico: Clayton Carvalheda – Engenheiro Civil
- Responsável Técnico: Lana Helena – Arquiteta
- Endereço: Av. dos Holandeses, Galeria Fiore, Sala 08, Calhau, São Luís/ MA

9. COMPLEMENTAÇÃO



9.1. Reformas e modificações

Para realizar reformas ou modificações no seu imóvel, devem-se consultar as exigências feitas pelo órgão municipal responsável, as Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a legislação vigente. Além disso, o proprietário apresentará um anteprojeto assinado por profissional habilitado que será submetido a uma consulta prévia ao Condomínio.

Algumas precauções a serem respeitadas:

- Contratar somente mão de obra especializada com a supervisão de um profissional habilitado, para assegurar a execução e qualidade da sua reforma ou modificação;
- Garantir, em caso de alteração no projeto original, que não haverá intervenção em qualquer parte da estrutura do edifício;
- Sempre consultar o projeto estrutural original em caso de retirada, total ou parcial, de paredes ou lajes. Ainda assim, executar a alteração com a presença de um novo projeto de estrutura, assinado por profissional habilitado;
- Alterações em paredes (construção ou demolição), ou abertura de vãos, devem ter o acompanhamento de profissionais habilitados;
- Consultar os projetos de instalações antes de executar algum furo em paredes, evitando danos às instalações embutidas;
- No caso de reparos nas instalações de esgoto, não fazer ligações nas colunas de esgotamentos de tipos diferentes;
- As alterações nas instalações elétricas devem ser acompanhadas por profissionais habilitados, já que a distribuição elétrica foi dimensionada para o uso de eletrodomésticos de uso comum em residências;
- No caso de alterações em áreas impermeabilizadas, é recomendável fazer uma consultoria com o responsável pela execução dos serviços de impermeabilização;
- De acordo com a Convenção e o Regulamento Interno do condomínio, é proibido alterar a forma externa da habitação, assim como os ornamentos das fachadas e pintar paredes e esquadrias diferentes da maneira original.

9.2. Utilização das partes comuns

A Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno contam com as normas para a utilização das partes comuns do condomínio. Deve-se respeitar e obedecer para ser mantida a conservação e segurança desses ambientes.