

Manual do Proprietário



Nome do empreendimento:

Endereço:, CACHOEIRINHA/RS

Imóvel(eis):

Sumário

1 INTRODUÇÃO	5
2 RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO	5
ITENS GERAIS.....	5
3. TERMO DE GARANTIA.....	8
3.1 DISPOSIÇÕES GERAIS.....	8
3.2 PERDA DE GARANTIA.....	8
Casos em geral	8
3.3 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	9
4. FORNECEDORES.....	10
4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES	10
4.2 RELAÇÃO DE PROJETISTA	10
4.3 SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA	10
ÁGUA E ESGOTO.....	10
CORSAN	10
ENERGIA ELÉTRICA	10
TELEFONE / INTERNET	11
4.4 RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA.....	11
INCÊNDIO	11
VAZAMENTOS EM TUBULAÇÕES DE GÁS	12
VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS	12
ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS.....	12
CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	12
SISTEMA DE SEGURANÇA	13
4.5 MUDANÇA E TRANSPORTE DE MÓVEIS.....	13
5. CUIDADOS DE USO E PERDA DA GARANTIA	13
5.1 AUTOMAÇÃO DE PORTÕES	13

5.2 CHURRASQUEIRA.....	14
5.3 ESQUADRIAS DE MADEIRA	15
5.4 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	16
5.5 ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	17
5.6 ESTRUTURA / VEDAÇÕES VERTICAIS	19
Vedações Verticais:	19
Estrutura:	19
5.6 ESTRUTURAS METÁLICAS	22
5.7 FORRO DE GESSO	22
5.7.1 RODAFORRO EM GESSO	23
5.8 IMPERMEABILIZAÇÃO.....	24
5.9 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	25
5.10 INSTALAÇÕES DE GÁS.....	27
5.11 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS – ÁGUA POTÁVEL	28
5.12 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÃO POTÁVEL	31
5.13 INSTALAÇÕES DE INTERFONIA.....	33
5.14 INSTALAÇÕES DE TELEFONIA.....	33
5.15 PINTURA, TEXTURAS E VERNIZES (INTERNA / EXTERNA)	34
5.16 REVESTIMENTO EM ARGAMASSA	35
5.17 REVESTIMENTO CERÂMICO (INTERNO E EXTERNO)	36
5.18 REVESTIMENTO EM PEDRAS NATURAIS (GRANITO, MÁRMORE E OUTROS)	37
5.19 SISTEMA DE COBERTURA – ESTRUTURA, CALHAS E ALGEROSAS.....	39
5.20 VIDROS	40
5.21 AR CONDICIONADO	40
5.22 REJUNTES	41
5.23 PISOS LAMINADOS	42
5.24 PISO CIMENTADO / ACABADO / EM CONCRETO / CONTRA-PISO.....	43
6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	44
6.1 CONVIVÊNCIA.....	44
6.1.1 BOA CONVIVÊNCIA	44
6.1.2 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO.....	44
6.1.3 MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	44
6.1.4 REGIMENTO INTERNO	48
6.2 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	53
6.3 DOCUMENTAÇÃO LEGAL.....	53
Prefeitura	53

Alvará do Corpo de Bombeiros - APPCI	54
6.4 GLOSSÁRIO	54
7. APÊNDICE DO PRAZO DE GARANTIA	55
8. PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS	57

1 INTRODUÇÃO

Este manual tem como finalidade informar aos usuários as características técnicas da edificação construída, descrever procedimentos recomendáveis para o melhor aproveitamento da edificação, orientar os usuários para a realização das atividades de manutenção, prevenir a ocorrência de falhas e acidentes decorrentes de uso inadequado e contribuir para o aumento da durabilidade da edificação, bem como, orientar quanto aos prazos de garantias legais e os casos de perdas destas garantias. Quanto à organização deste manual, as recomendações de uso estão divididas em grupos que podem ser facilmente encontrados no sumário. As manutenções periódicas e preventivas encontram-se em uma tabela em tópico próprio, bem como as garantias e a perda delas. As informações técnicas, como plantas e desenhos, estão disponíveis em um Anexo ao Manual do Proprietário.

Alguns sistemas ou materiais podem não fazer parte de seu imóvel ou até mesmo do seu empreendimento, desta forma, desconsidere o que não fizer parte. Por exemplo: suas esquadrias podem ser apenas de madeira, assim, desconsidere quando tratar de esquadria de alumínio.

Logo que receber as chaves de sua unidade, consulte junto às concessionárias os pedidos de ligações individuais, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas.

2 RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

ITENS GERAIS

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

Todos os dados mencionados a seguir fizeram parte da construção de seu imóvel. Apresenta no decorrer deste manual as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, o adequado uso e manutenção dos materiais utilizados.

Por esta razão, é muito importante que você leia com atenção este manual e, o conserve sempre à mão para consultá-lo sempre que for necessário.

O proprietário tem seus direitos, mas também tem deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, conforme apêndice do prazo de Garantias. O proprietário juntamente com os demais usuários do imóvel, devem ler todas as instruções deste manual sobre a utilização do imóvel e dos equipamentos. A negligência pode caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a construtora e os demais fornecedores de qualquer responsabilidade.

Importante! Todas as informações do manual são válidas somente nas condições originais de entrega do imóvel pela construtora, e o desempenho da edificação só é garantido dentro das condições de uso e manutenção aqui referidas.

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

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

- Pela conservação de seu imóvel, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes, observando o estabelecido no manual do proprietário e as normas técnicas aplicáveis.
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua.
- Pela conservação das partes comuns da edificação, no caso de condomínio.

- Pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno, no caso de condomínio.
- Pela segurança patrimonial de todos.
- Pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança.

É de responsabilidade do proprietário fazer manutenção do seu imóvel, bem como do condomínio, se houver. Para evitar riscos à saúde e danos ao imóvel, o proprietário deve contratar profissionais especializados para reparos em sua propriedade e nas áreas em comum.

Estudos realizados em diversos países, para diferentes tipos de edificações, demonstram que os custos anuais envolvidos na operação e manutenção das edificações em uso variam entre 1% e 2% do custo inicial.

O manual conforme o tempo passa, deve receber atualizações por parte dos proprietários ou síndico (se houver), expressando toda e qualquer mudança, revisão, manutenção, etc. Recomendamos que se contrate empresa ou profissional plenamente capacitado para os serviços. Tudo que acontecer com o imóvel que venha a ter alguma nova informação deve ser feita a atualização do manual, de forma que:

- a) A atualização do Manual deve necessariamente incluir revisões e correções de todas as discriminações técnicas e projetos do empreendimento, além da revisão do Manual propriamente dito.
- b) A atualização do Manual pode ser feita na forma de encartes que documentem a revisão de partes isoladas identificando-se no corpo do Manual os itens revisados, ou na forma de uma nova estrutura do Manual, dependendo da intensidade das modificações realizadas no imóvel.
- c) Vale lembrar que a atualização deste Manual é um serviço técnico, sendo recomendável ser incluída no contrato firmado com a empresa ou profissional responsável técnico pela execução das modificações no imóvel.
- d) É recomendado ao proprietário ou síndico (se houver), que as versões desatualizadas do Manual sejam claramente identificadas como fora de

utilização, devendo ser guardadas como fonte de informações sobre a história técnica do empreendimento.

Após a averbação no registro de imóveis da unidade autônoma em seu nome, verifique junto à prefeitura municipal a atualização de propriedade do imóvel neste órgão, caso não seja realizado automaticamente, protocole o pedido junto a prefeitura municipal conforme orientação deste órgão.

3. TERMO DE GARANTIA

3.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Na garantia são considerados os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados e onde constarão os prazos de garantia a partir da conclusão do imóvel (Auto de Conclusão ou Habite-se)

Os prazos constantes do Termo de Garantia foram indicados em conformidade com a norma técnica ABNT NBR 15575. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal.

3.2 PERDA DE GARANTIA

Há situações que acarretam a perda da garantia, desta forma, é importante o proprietário ler com bastante atenção onde trata da Perda da Garantia.

Casos em geral

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;

- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674.

Nota:

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos abaixo de acordo com cada sistema.

Nota:

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

3.3 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A construtora/incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os defeitos verificados, na forma prevista no Manual do Proprietário.

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da construtora/incorporadora, sempre que os defeitos se enquadrarem entre aqueles integrantes da garantia. Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora/incorporadora a execução dos serviços.

O modelo, bem como, e o endereço de e-mail para onde deve ser enviado, encontra-se no item 6.2 Solicitação de Assistência Técnica.

4. FORNECEDORES

4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES

A relação de fornecedores se encontra juntamente com Anexo ao Manual do Proprietário.

4.2 RELAÇÃO DE PROJETISTA

O(s) responsável(eis) técnicos por projetos e execução se encontram juntamente com o Anexo do Manual do Proprietário.

4.3 SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

ÁGUA E ESGOTO

O fornecimento de água potável é realizado pela concessionária abaixo e deve ser solicitado o fornecimento junto a ela.

O recolhimento do esgoto já possui a ligação na rede da mesma concessionária, não exigindo pedido de ligação.

CORSAN

Telefone: **0800 646 6444** (atendimento ao cliente).

Site: <https://www.corsan.com.br/comoligarse>

ENERGIA ELÉTRICA

Há um quadro de medição instalado para seu imóvel, junto ao poste de entrada de energia. Já aprovado pela RGE.

Solicite a ligação à RGE. Você deve informar nome, CPF, RG e endereço do seu imóvel, bem como, outras informações que a concessionária solicitará, de acordo com as normas vigentes no momento do pedido.

Telefone: **0800 970 0900**

Site: <https://www.rge-rs.com.br/>

TELEFONE / INTERNET

PEDIDOS DE LIGAÇÕES INDIVIDUAIS.

A solicitação de instalação ou transferência da linha telefônica/internet deverá ser feita à operadora de sua preferência.

Existem dutos desde o alinhamento do terreno até dentro de seu imóvel. Consulte as plantas no Anexo do Manual do Proprietário para verificar os locais.

Tenha em mãos seus documentos quando for fazer o pedido de ligação.

4.4 RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

INCÊNDIO

Princípio de incêndio

1. No caso de princípio de incêndio, ligar para o Corpo de Bombeiros e acionar o alarme de incêndio. Automaticamente, os membros da brigada de incêndio devem entrar em ação. Dirigir-se às rotas de fuga;
2. Desligar o gás;
3. Desligar as chaves ou disjuntores gerais de energia.

Em situações extremas

- Ajude e acalme as pessoas em pânico;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Ao passar por uma porta, feche-a sem trancar;
- Buscar as rotas de fuga, sempre procurando descer, nunca subir;
- Em locais onde haja fumaça, manter-se abaixado para respirar melhor. Se possível, leve um pano molhado ao nariz;
- Mantenha-se vestido e, se possível, molhe suas vestes;
- Não combata o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento necessário;
- Não tente salvar objetos, primeiro tente salvar-se;
- No caso de fogo nas roupas, não corra. Se possível, envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;

- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e fique o mais próximo do chão;
- Uma vez que tenha conseguido escapar, não retorne.

TIPO DE INCÊNDIO	MANGUEIRA DE ÁGUA	EXTINTORES		
		ÁGUA PRESSURIZADA	GÁS CARBÔNICO	PÓ QUÍMICO SECO
Em madeira, papel, pano, borracha	Ótimo	Ótimo	Pouco eficiente	Sem eficiência
Gasolina, óleo, tintas, graxa, gases, etc.	Contraindicado, pois espalha o fogo	Contraindicado, pois espalha o fogo	Bom	Ótimo
Em equipamentos elétricos	Contraindicado, pois conduz eletricidade	Contraindicado: conduz eletricidade	Ótimo	Bom, porém pode causar danos em equipamentos delicados
Em metais e produtos químicos	Contraindicado, pois não apaga; podendo, na verdade, aumentar o fogo			Bom

VAZAMENTOS EM TUBULAÇÕES DE GÁS

Caso seja verificado vazamento de gás em algum aparelho, como fogão ou aquecedor, fechar imediatamente os registros de segurança do equipamento e da área.

Manter os ambientes ventilados, abrir as janelas e portas, não utilizar nenhum equipamento elétrico nem acionar qualquer interruptor.

Acione uma empresa especializada, fornecedor dos equipamentos ou até mesmo, se for o caso, o Corpo de Bombeiros para as providências de solução do problema.

VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

No caso de algum vazamento em tubulação de água quente ou água fria, a primeira providência a ser tomada é fechar os registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor da unidade. Quando necessário, acionar imediatamente uma empresa especializada.

ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, acionar imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente e conseqüentemente as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, voltar o disjuntor correspondente à sua posição original. Mas, antes, verifique a causa do desligamento do disjuntor. Chamar imediatamente a empresa especializada.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

SISTEMA DE SEGURANÇA

No caso de intrusão, tentativa de roubo ou assalto, seguir as recomendações da empresa de segurança especializada, quando houver, ou acionar a polícia.

4.5 MUDANÇA E TRANSPORTE DE MÓVEIS

Por ocasião da mudança, é aconselhável que se faça um planejamento, respeitando-se o Regulamento Interno do Condomínio, se já houver, e prevendo a forma de transporte dos móveis e outros objetos, levando-se em consideração as dimensões e a capacidade de escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

A instalação de móveis e demais objetos, também deverão respeitar os limites de carga das lajes dos imóveis.

5. CUIDADOS DE USO E PERDA DA GARANTIA

5.1 AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

Se você adquiriu um imóvel com portão eletrônico, observe estas informações:

Cuidados de uso

- Assegure-se de que todas as partes móveis tais como roldanas, dobradiças, entre outros, devem ser mantidas limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas;
- Evite colocar o controle remoto em locais sujeitos à umidade ou ao calor excessivo;
- Somente acione o controle quando o portão estiver visível, certificando-se da ausência de objetos ou pessoas no percurso do mesmo.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Não feita a lubrificação dos componentes;

- O portão não estiver trabalhando livremente, seja por atrito ou outro caso, desta forma forçando o sistema do motor;
- Estar com volume de uso acima da sua capacidade.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.2 CHURRASQUEIRA

Se você adquiriu um imóvel com churrasqueira, observe as seguintes informações:

Cuidados de uso

- Assegure-se de que deve ser usada para o devido fim;
- A queima de resíduos e o excesso de calor podem danificar o material;
- Recomenda-se o uso de carvão, apenas.
- Nunca, em qualquer hipótese, lave a churrasqueira ou jogue água enquanto ela estiver quente. Tal procedimento provocará choque térmico e causará trincas irrecuperáveis no revestimento refratário interno, causando a perda da garantia do equipamento.
- Não modifique o projeto original e, no caso de qualquer reforma ou reparo, consulte um especialista no assunto.
- Não utilize a churrasqueira para outros fins, tais como queima de papéis, por exemplo.
- Verifique sempre possíveis obstruções no duto da chaminé da churrasqueira.
- Não utilize nem armazene produtos inflamáveis próximos à churrasqueira. Após o uso, limpe todo o interior da churrasqueira, retirando todos os detritos tais como carvão, restos de alimentos, entre outros.
- Cuidado com instalações e equipamentos elétricos muito próximos à churrasqueira.
- Não permita que crianças se aproximem da churrasqueira enquanto estiver em uso.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Utilização incompatível com o uso especificado;
- Uso de outro meio combustível que não o carvão;
- Não atendimento às prescrições de cuidados de uso.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.3 ESQUADRIAS DE MADEIRA

É característica natural de toda madeira inchar ou contrair conforme os níveis de umidade e temperatura do ar. Isto, por vezes, pode dificultar o fechamento das aberturas. Caso isso ocorra, basta ajustar o local que está raspando com uma lixa. Na maioria dos casos, a madeira volta ao seu estado normal quando os níveis de umidade e temperatura retornam ao padrão “normal”.

Cuidados de uso

- 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 portas permanentemente fechadas, ou travadas quando permanecerem abertas o que evita danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;
- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- 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.
- Não molhe a parte inferior e as folhas das portas para evitar deformação e apodrecimento;

- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verifique que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- Não aplique produtos abrasivos nas fechaduras e ferragens; utilize uma flanela para limpeza;
- Lubrifique as dobradiças e fechaduras com pequena quantidade de grafite em pó sempre que houver sinais de mal funcionamento. Isso manterá sempre perfeito o seu funcionamento.
- Os drenos devem ser mantidos limpos, para possibilitar o perfeito escoamento da água e evitar entupimentos por acúmulo de sujeira e consequentes infiltrações;
- Não force os trincos, aplicar pressão suave;
- Use sabão ou detergente diluído para remover os detritos de pássaros ou sujeiras acumuladas por períodos mais longos;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis;
- Use sempre detergente neutro e um pano para limpeza;
- Não use produtos abrasivos para a limpeza, pois podem danificar o acabamento.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), 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.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.4 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- 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 portas permanentemente fechadas, o que evita danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;
- Cuidado para não arranhar sua esquadria de alumínio.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como: persianas, ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletroeletrônico (se houver este sistema), motores e fiação da esquadria, causados por sobrecarga de tensão.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.5 ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO

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

Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;

- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos

decorrentes de impacto;

- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada 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;
- Os trilhos inferiores das esquadrias e 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;
- 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;
- Evitar a remoção das borrachas ou massas de vedação;
- Reapertar parafusos aparentes, regular freio e fazer lubrificação (quando aplicável);

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se forem 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.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.6 ESTRUTURA / VEDAÇÕES VERTICAIS

Vedações Verticais:

Sistemas que possuem a finalidade de vedação da edificação, podendo conter as tubulações das instalações.

Estrutura:

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção.

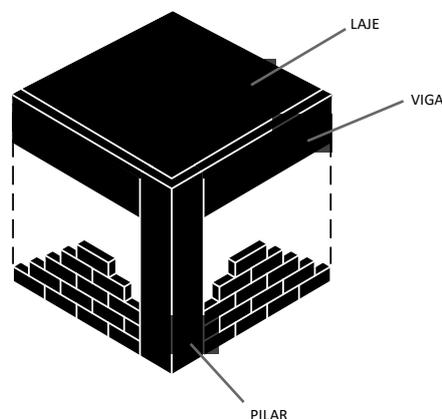
A estrutura da edificação é composta por um sistema reticulado, na qual foi utilizado concreto armado.

Na estrutura, a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares denominados lajes, vigas e pilares.

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

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

Pilares: peças lineares verticais, cujos carregamentos principais provenientes das vigas são neles concentrados e distribuídos para as fundações.



Todo o peso próprio da estrutura e das cargas posteriores é transmitido para as lajes, vigas e pilares sucessivamente, sendo este finalmente descarregado no solo, em elementos estruturais denominados fundações.

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

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

As alvenarias constituem-se em elementos de vedações ou fechamentos, não possuindo características estruturais. Porém a sua retirada poderá gerar uma acomodação na sua unidade ou nas unidades lindeiras (superior e inferior) que podem apresentar fissuras provenientes desta acomodação, sendo de responsabilidade do autor desta modificação o ressarcimento dos reparos das unidades eventualmente danificadas, portanto qualquer alteração deve ser acompanhada de profissional técnico habilitado, podendo ser engenheiro civil ou arquiteto conforme o caso.

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta no aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação.

No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e que não provoquem infiltração para o interior da edificação, serão consideradas aceitáveis e normais.

Cuidados de uso

- Não sobrecarregue as estruturas, pois essa sobrecarga pode acarretar fissuras ou até comprometimento dos elementos estruturais e vedação;
- Evite o contato direto de matéria orgânica, substâncias ácidas e produtos químicos sobre a superfície do concreto;

- Evite choques de intensidades não previstos na estrutura;
- Evite exposições das superfícies de concreto ao fogo.
- Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários ou outros objetos, consulte os projetos e detalhamentos do seu imóvel e os estereogramas que se encontram no Anexo do Manual do Proprietário.
- Para melhor fixação dos acessórios, utilize parafusos e buchas específicas;
- Não sobrecarregue as estruturas, pois essa sobrecarga pode acarretar fissuras ou até comprometimento dos elementos estruturais e vedação;
- Não sobrecarregue as lajes, não exceda 150kgf/m².
- Não sobrecarregue sacadas, principalmente em local mais distante do “corpo” da edificação. Jamais instale qualquer tipo de piscina
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).
- Caso instale algo em paredes, em especial as que podem receber água da chuva, certifique-se que foi bem vedado para que não entre água da chuva. Isso é um problema comum que faz com que se perca a garantia. Não usar silicone. Utilize PU(Poliuretano) que é encontrado facilmente no mercado de materiais de construção

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais ou de fechamento.
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.6 ESTRUTURAS METÁLICAS

Gradis, corrimãos, etc são pintadas para a proteção contra a ação do tempo. Com o tempo, ocorre desgaste da pintura bem como podem acontecer leves batidas e arranhões que desprotegem o metal, além da oxidação do ferro em contato com o oxigênio.

Cuidados de uso

- Verifique se há pontos de ferrugem regularmente.
- Remova os pontos de ferrugem e repinte a área.
- Não suba em gradis e nem pendure coisas neles.
- Jamais use produtos químicos, tais como solventes e outras soluções ácidas ou alcalinas, pois sua aplicação pode causar aparecimento de manchas.
- Revise regularmente a vedação da base do guarda-corpo da sacada.

5.7 FORRO DE GESSO

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais etc. Permite alocar os pontos de luz dos ambientes e atender aos mais variados projetos de iluminação.

É fácil de identificar o forro de gesso, basta bater levemente com o dedo ou algum objeto macio e escutar o som. Será um som que o forro está oco. Geralmente instalado em cozinhas, áreas de serviço e banheiro onde há outro andar acima e assim esconde as tubulações hidráulicas do andar de cima.

Cuidados de uso

- Não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto a peso.
- Não é recomendável que se coloque peso nas estruturas de gesso, o ideal é colocar nas lajes acima, contudo, o gesso suporta um peso aproximado de 2,5kg.
- Evitar o choque contra o forro de gesso, pois pode danificá-lo.

- Evitar o choque causado por batida de portas
- Não lavar os forros em gesso.
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados.
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha.
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo, principalmente em banheiros.
- Os forros de gesso são rebaixados para a passagem de tubulações entre o forro e a estrutura de concreto, algum ruído pode ser escutado referente a líquidos passando pela tubulação, isto é normal.
- A fixação dos “spots” deve ser feita com 40cm de espaçamento entre eles e aplicados com buchas específicas.

5.7.1 RODAFORRO EM GESSO

O rodaforro em gesso é uma peça que fica instalada entre a parede e o teto, tendo funcionalidade decorativa, às vezes podem esconder tubulações de água. Sua aplicação valoriza a estética e a elegância no acabamento.

Cuidados de uso

- Não fixar lustres pesados diretamente no forro.
- Não utilizar produtos abrasivos na limpeza.
- Jamais molhar diretamente o rodaforro, o contato do material com água, faz com que o material se decomponha.
- O material é frágil, evite grandes impactos para que não quebre o rodaforro.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575 que ocasione danos ao material;

- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral.

Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.8 IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura de concreto.

As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos e das paredes.

Procure no Anexo ao Manual do Proprietário os locais em que há esta proteção de impermeabilização no seu imóvel.

A cozinha e área de serviço que receber respingos de água não haverá qualquer problema visto que o revestimento e o rejuntamento suportarão, mas em hipótese alguma deve-se jogar água abundante, pois poderá infiltrar pelas paredes do seu imóvel ou do vizinho, dependendo do caso.

Cuidados de uso

- Recomendam-se cuidados especiais por ocasião de alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas (banheiros) quando for necessário: substituição de pisos, colocação de batedores de portas nos pisos, colocação de box nos banheiros, manutenção de rejunte, entre outros.
- Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas.
- Evite usar ácidos, soda cáustica ou detergentes na limpeza dos pisos e cerâmicas, que pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas.
- Não esfregue vassouras de piaçava ou nylon, pois também podem danificar o rejuntamento.
- Revise regularmente o rejuntamento, em especial o banheiro.

- Não permita que um lote vizinho escoe suas águas pluviais para o terreno onde encontra-se seu imóvel, nem acumule esta água nos limites do seu terreno, pois este excesso de água pode infiltrar para seu terreno o tornando excessivamente úmido e provocando problema de impermeabilização.
- Nunca use produtos agressivos para realizar a limpeza.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza de regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.9 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas de cada imóvel foram executadas na voltagem de 220v. Para solicitar ligação de energia elétrica, ligue para o serviço de atendimento da concessionária informado no início deste manual. Podem ser utilizados equipamentos de qualquer fabricante, desde que as especificações da rede pré-instalada no imóvel sejam respeitadas.

Cuidados de uso

- Um cuidado que se deve ter ao instalar novos equipamentos elétricos, é a função do DDR (Disjuntor Diferencial Residual), que funciona como um disjuntor e em casos de fuga de corrente elétrica. Alguns aparelhos não funcionam com o DDR, pois quando instalado, o mesmo desarma e corta a energia.

Um exemplo prático e comum são os chuveiros, todos os chuveiros instalados nas edificações que tenham DDR, têm que ter a resistência blindada.

- Caso parte da instalação não estiver funcionando ou parar de funcionar inesperadamente, verifique no quadro elétrico se o disjuntor daquele circuito não está desligado.
- O chuveiro elétrico não deve funcionar com pouca água, pois tende a aquecer a instalação e provocar uma sobrecarga e desarmar o disjuntor.
- Não use mais de um aparelho por tomada. A sobrecarga pode causar incêndio.
- Não conectar nas tomadas equipamentos com consumo superior às capacidades das mesmas, que por padrão é de 10A (10 ampères), conforme indicação na própria tomada pelo fabricante.
- Não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes e nunca permita que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico.
- Não alterar as especificações dos disjuntores, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica.
- Jamais tente fazer manutenção na rede elétrica. Um eletricista é a pessoa indicada para fazer este serviço. Acidentes envolvendo eletricidade podem ser fatais. As dicas abaixo são apenas para verificação visual, não envolvendo manuseio na rede elétrica.
- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição.
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, religar o componente. Caso volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado; verifique se o circuito está sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros.
- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação.

- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas.
- Cuidar para que nenhum aparelho conectado ao circuito tenha problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciado o uso de eletrodomésticos que não atendam à normatização vigente (antigos), chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Se evidenciado sobrecarga nos circuitos, por causa da ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se evidenciada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.10 INSTALAÇÕES DE GÁS

Cuidados de uso

- Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes
- Sempre que não houver utilização constante ou em caso de ausência superior a 3 dias do imóvel, manter os registros fechados.
- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente.
- Em caso de vazamentos de gás não acione interruptores ou equipamentos elétricos, ou celulares. Abra portas e janelas e abandone o local.

- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás.
- Os ambientes onde se situam os aparelhos a gás e os medidores devem permanecer ventilados para evitar o acúmulo de gás que pode provocar explosão. Não bloqueie a ventilação desses ambientes.
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados.
- Cada sistema de instalação de gás, tem um tipo específico de mangueira a ser utilizado. Para qualquer tipo de serviço que venha a realizar, contrate um profissional qualificado para certa orientação.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se constatada a instalação inadequada de equipamentos.
- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem realizadas as manutenções necessárias.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.11 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS – ÁGUA

POTÁVEL

Conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, eletromecânicos, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água fria potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, mantendo o padrão de potabilidade, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da edificação.

As instalações hidráulicas requerem maiores cuidados, pois seu mau uso ou a falta de manutenção preventiva podem acabar em vazamentos. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

O fornecimento de água do edifício é feito pela CORSAN. Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório

Do reservatório desce colunas de água (prumadas) para seu imóvel.

Cuidados de uso

- Não fure paredes sem antes verificar, no manual do proprietário, o posicionamento dos tubos
- Não troque peças de forma alguma por conta própria, utilize mão-de-obra especializada.
- Não obstruir o “ladrão” (extravasor) do reservatório;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- No caso de existência de sistema de pressurização de água, os equipamentos deverão estar regulados para manter a parametrização da pressão e não comprometer os demais componentes do sistema.
- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores.
- Vazamentos junto às saídas de fornecimento de água (torneiras da cozinha, tanque, máquina de lavar, aquecedor, mangueira do vaso sanitário, chuveiro, etc.) é provável que haja pouco veda-rosca, para isto, retire a conexão e coloque a quantidade necessária de veda-rosca para estancar o vazamento. Podem aparecer manchas no azulejo, mas em alguns dias ele seca e volta ao tom original.
- Ao viajar ou ausentar-se por períodos prolongados, deixe os registros de água fechados, como prevenção para um eventual vazamento.
- Todo o registro que a venha ser muito solicitado poderá ter seu mecanismo interno desgastado prematuramente dando passagem a água. Nestes casos recomenda-se a troca do mecanismo.
- Mantenha os reservatórios de água limpos.
- Todas às vezes em que se for limpar os reservatórios, abrir e fechar completamente todos os registros para evitar travamento dos registros por incrustação.
- Substitua os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão sempre que apresentar desgaste.

- Não pendure nenhum objeto nos registros.
- Manter as tampas das caixas d'água fechadas e verificar se estão bem vedadas.
- Se faltar água, bolsões de ar podem surgir nos canos e causar diminuição da pressão ou até mesmo bloquear o fluxo de água. Caso isso aconteça: Possui um vaso sanitário com caixa acoplada em casa? Retire a conexão entre o cano da parede e o tubo ligado ao vaso (é só desenroscar o tubo ligado ao cano) até que a água comece a jorrar. Deixe a água sair até que esteja um fluxo bem forte, e então feche novamente a conexão. Em seguida, abra as torneiras e ligue o chuveiro, para conferir se o fluxo de água voltou ao normal.

Outra opção é a remoção do registro do chuveiro. Para tanto, você vai precisar de algumas ferramentas, como chave de fenda, chave de boca ou chave de grifo. Retire o registro até que a água comece a jorrar e deixe-a sair até ficar com um fluxo mais forte. Coloque o registro de volta na parede e faça o teste para verificar se a água já está saindo normalmente. Em ambas as opções não esqueça de colocar um balde próximo à parede para receber a água e evitar molhar o piso.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema;
- Danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Uso incorreto dos equipamentos;
- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- Reparos em equipamentos por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;

- Se constatada falta de limpeza nos aeradores, provocando acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se constatada falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se constatado nos sistemas hidráulicos pressões alteradas em relação a normalidade entregue pela construtora/incorporadora.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.12 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÃO POTÁVEL

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis do(s) ponto(s) de captação da edificação ao ponto destinado pela concessionária de serviço público ou ponto de tratamento da mesma.

Cuidados de Uso

TUBULAÇÃO

- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água.
- Limpe a caixa sifonada, caixas de passagem de gordura e esgoto regularmente ou quando houver sinal de entupimento.
- Não aplique força ou bata contra fundos de caixas sifonadas, isso pode danificar o material e causar fissuras que podem até ser pouco perceptíveis.

- Faça a limpeza de todos os ralos e sifões de pias e lavatórios sempre quando houver qualquer sinal de entupimento, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado.
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo.
- Mantenha os terminais de ventilação da rede de esgoto do banheiro que sobem ao forro desobstruído.
- Se verificar dificuldade d'água descer no ralo da cozinha, retire a parte inferior do sifão. Verifique se não há resíduos obstruindo a passagem. Mas não esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão ou no armário (caso exista).

EQUIPAMENTOS

- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento.
- Não instale móveis ou equipamentos que dificultarão acesso a caixas de gordura, ralos, etc, as quais é necessária inspeção e limpeza periódica.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;

- Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas;
- Reparos em equipamentos executados por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.13 INSTALAÇÕES DE INTERFONIA

Se caso seu imóvel esteja equipado com aparelhos de interfone, siga estas dicas:

Cuidados de uso

- Nunca jogue água na parede onde o aparelho está instalado.
- Para a limpeza externa, use pano umedecido.
- Ao desligar o aparelho, verifique se o mesmo ficou bem encaixado na base.

5.14 INSTALAÇÕES DE TELEFONIA

Cuidados de uso

- Para conexão, utilizar somente ferramentas e fios adequados.
- Não utilizar fiação de telefonia juntamente com fiação elétrica.
- Evite fazer improvisos, sempre use mão de obra especializada.
- Nunca deixa fios e aparelhos perto de calor excessivo ou perto de fontes de água.

5.15 PINTURA, TEXTURAS E VERNIZES (INTERNA / EXTERNA)

O acabamento final dos tetos e paredes que visa proporcionar proteção as superfícies ou efeito estético, aplicada sobre argamassas ou gesso liso para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos.

Cuidados 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, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas.
- A incidência solar sobre a pintura danifica ela.
- 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 o aparecimento de bolor ou mofo.
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas.
- Mantenha o imóvel sempre ventilado, a fim de evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro). Manter o ambiente arejado ajuda a prevenir.

ATENÇÃO: Não instale toldos onde a água da chuva, que antes caia no chão, vá em direção da parede, pois a quantidade excessiva irá danificar a pintura e rapidamente se danificará, além de esta umidade ultrapassar o ambiente externo para dentro do seu imóvel, fazendo com que apareçam bolhas, bolor, manchas ou até destacamento da pintura interna.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia).

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.16 REVESTIMENTO EM ARGAMASSA

Cuidados de uso

- Evitar atrito nas superfícies, pois a abrasão pode desgastar a superfície prejudicando sua estética e estanqueidade.
- Evitar impactos que marquem ou trinquem a superfície.
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos.
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas de palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão.
- Evitar o acúmulo de água sobre a superfície.

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se não for realizada as manutenções preventivas;

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.17 REVESTIMENTO CERÂMICO (INTERNO E EXTERNO)

Cuidados de uso

- Estes deverão ter manutenção imediata em caso de apresentação de fissuras ou vazios para que se evite infiltração para os cômodos vizinhos.
- Para limpeza dos pisos cerâmicos não se recomenda lavagem com água em abundância, bastando utilizar pano úmido e detergente apropriado.
- Para refazer o rejuntamento utilizar materiais apropriados existentes no mercado e mão de obra especializada.
- Antes de perfurar paredes do banheiro, cozinha e área de serviço deve-se consultar os projetos elétricos e hidráulicos do Manual do Proprietário, para evitar perfurações em tubulações.
- Para fixação de móveis ou acessórios, utilize somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras.
- Utilize sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos ou abrasivos.
- Não utilize bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento.
- Evite bater com peças pontiagudas.
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados, não os arraste sobre o piso.
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada (tipo escova de dentes).
- Não raspe com espátulas metálicas, utilize, quando necessário, espátula de PVC.
- Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danifique o revestimento e trate os furos com silicone para evitar a infiltração de água.
- Limpe com utilização de pano úmido.

- Utilize protetores de feltros e/ou mantas de borrachas nos pés dos móveis para evitar arranhões.
- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar aparecimento de fungos ou bolor e sempre utilizar produtos de limpeza específicos, que evitam a proliferação destes agentes.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados neste manual;
- Impacto em desacordo com definido na ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.18 REVESTIMENTO EM PEDRAS NATURAIS (GRANITO, MÁRMORE E OUTROS)

Revestimentos com função decorativa e/ou de proteção de água da chuva. São utilizadas também em elementos arquitetônicos. Por serem extraídas de jazidas naturais, notam-se diferenças de tonalidade e desenho como 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.

Cuidados de uso

- Nos procedimentos de limpeza diária de materiais polidos, sempre procurar remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio, sempre sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes precoces devido ao atrito. Em seguida, aplicar um pano umedecido

(sempre bem torcido, sem excesso de água) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão para secar a superfície.

- O granito pode manchar ao entrar em contato com café, vinho, gorduras etc. A limpeza desta pedra deve ser feita imediatamente com um esfregão ou pano umedecido em uma solução de água e detergente, sabão neutro ou de coco. Após este procedimento, passe um pano umedecido e seque com um pano macio.
- Deve-se tomar precauções quanto a manutenção e uso destes, prevenindo possíveis contatos com produtos químicos, como solventes, ácidos, cloro líquido, tintas e canetas tipo pincel atômico ou hidrocor, pois estes produtos penetram nos poros das pedras ocasionando manchas irreversíveis. Para retirada de manchas deverá ser contratada empresa especializada em revestimento / limpeza de pedras.
- Deve-se evitar impactos diretos sobre estas pedras de revestimento, a fim de evitar quebras.
- Não use produtos abrasivos para limpeza, como sapólio ou esponja de aço, pois estes produtos comprometem o acabamento / polimento das pedras.
- Não colocar vasos de planta diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas.
- Para a recolocação de peças, atentar para o uso correto do cimento colante para cada tipo de pedra. Proteger a superfície da pedra contra mancha através da aplicação de hidro e óleo fugante para pedras.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), 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 necessária;

- 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.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.19 SISTEMA DE COBERTURA – ESTRUTURA, CALHAS E ALGEROSAS

Telhas não se quebram sozinhas, portanto, ao solicitar serviços de instalação de antenas e chaminés, certifique-se de que as telhas não tenham sido danificadas. Em caso de quebra, troque-as imediatamente. Se não puder de imediato, em alguns casos pode-se utilizar silicone ou manta, provisoriamente. Após ventos muito fortes revise se não houve deslocamento de alguma telha, principalmente perto de galhos de árvores, que podem movimentar alguma telha.

Cuidado de uso

- Se seu imóvel possui calhas, deve-se revisá-las periodicamente, evitando o acúmulo de folhas, poeira (terra) e outros materiais que, principalmente em dias de vento, podem acumular na calha e diminuir a vazão ou até mesmo entupir o sistema de escoamento de água.
- Manter os telhados limpos, evitando sobrecargas e acúmulo de umidade.
- Não andar sobre as telhas, há risco de queda e morte.
- Após temporais revise todo o sistema de cobertura: telhas, algerosas, calhas, capas, vedações, etc. O temporal pode danificar o seu sistema e você pode só notar em uma outra chuva.

ATENÇÃO: Quando houver necessidade de algum prestador de serviço subir no telhado, se certifique que não foi quebrada ou danificada nenhuma telha. Havendo, conserte imediatamente, pois isso pode causar sérios prejuízos a você ou seu vizinho quando chover. A construtora faz a vistoria completa e entrega em perfeitas condições. Caso haja problema desta natureza você será responsável pelo conserto e danos causados.

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia).

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.20 VIDROS

Cuidados de uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície.
- Substituir vidros quebrados (quando necessário).
- Os vidros podem ser limpos com pano umedecido em água ou produtos específicos para este fim conforme várias opções no mercado.
- Não utilizar materiais abrasivos, como por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia.
- No caso de trocas por vidro mais espesso, consulte o fornecedor do vidro se é compatível com a abertura, pois há limites de espessura para que fique um bom acabamento.
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície.

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.21 AR CONDICIONADO

Sistema de condicionamento de ar do ambiente para alterar a temperatura e proporcionar conforto térmico. O sistema pode ser individualizado ou central.

Cuidados de uso

- Não efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura;
- Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados em projeto.

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia).

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.22 REJUNTES

Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes, assim como absorver pequenas deformações.

Cuidados de uso

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo), que atendam aos requisitos definidos pela construtora/incorporadora;
- 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;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do rejunte.

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral;
- Impacto em desacordo com o definido na ABNT NBR 15575 e que ocasione danos no revestimento e rejuntas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.23 PISOS LAMINADOS

Cuidados de uso

Utilizar proteção (ex: cortinas nas janelas) para evitar a incidência direta de raios solares;

- As áreas revestidas não deverão ser molhadas;
- Se derrubar ou aplicar algum tipo de líquido no revestimento, limpar imediatamente com pano seco;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados que atendam os requisitos e as características do revestimento;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do revestimento;
- 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 poderão acarretar danos à superfície;
- Utilizar protetores de feltros e/ou mantas de borrachas nos pés dos móveis;
- Não submeter o piso a cargas puntiformes (pontuais), como salto alto, quedas de elementos pontiagudos etc., pois poderão danificar o piso.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se houver incidência direta de raios solares por não utilização de proteção (cortina, persiana), a ponto de causar danos ou alteração da superfície;
- Se houver contato com umidade ou produtos que causem manchas não naturais à superfície;
- Se não for aplicado o acabamento de forma adequada;
- Se for utilizado no acabamento produto para clareamento.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.24 PISO CIMENTADO / ACABADO / EM CONCRETO / CONTRA-PISO

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.

Cuidados de uso

- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso ou contrapiso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não arrasta-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 pesos 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.

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item 3.2 (Perda de garantia), acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1 CONVIVÊNCIA

6.1.1 BOA CONVIVÊNCIA

Mesmo que não tenha adquirido um imóvel em condomínio, leia algumas dicas de boa convivência, pois usufruir de um bom relacionamento com vizinhos ou condôminos também é qualidade de vida!

- Respeite os horários de silêncio estabelecidos pelo condomínio.
- Se estiver em andares superiores evite andar de salto alto dentro de casa, a não ser que ela seja toda acarpetada. Só assim o som será abafado no andar de baixo.
- Na hora de empurrar móveis e fazer outros barulhos que podem incomodar o vizinho de baixo ou de cima, tenha bom senso: faça isso em horários razoáveis para evitar acordar o seu vizinho, por exemplo.
- Coloque feltro no pé dos móveis (cadeiras, mesas, etc.) para diminuir ruídos.

6.1.2 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO

Se seu imóvel for em condomínio, deverá criar uma Convenção de Condomínio. A convenção de condomínio é um documento jurídico similar ao estatuto de uma associação ou clube, ela dita as regras gerais de uso, direitos, deveres, obrigações e administração. “Considerada um documento público, a convenção é registrada no Registro de Imóveis e acompanha eternamente a matrícula mãe dos imóveis, mesmo quando atualizada.

6.1.3 MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Obrigam-se ao cumprimento da presente convenção de condomínio do “**NOME COMPLETO DO CONDOMÍNIO**”, instituída de acordo com a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, os proprietários de suas unidades autônomas a qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O Condomínio “**NOME DO CONDOMÍNIO**”, está localizado à nome da rua, nº 9999, no loteamento denominado nome do bairro, município de Cachoeirinha/RS, com a área total construída de **999,99 m²**, constituído de um condomínio vertical de apartamentos residenciais, composto de 99 (nº por extenso) unidades, tudo conforme consta do Projeto de Arquitetura;

CLÁUSULA SEGUNDA: O terreno em que foi erguido a construção e suas instalações, circulação de veículos, e tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários, constituirão o Condomínio e serão insusceptíveis de divisão ou alienação destacada da respectiva unidade.

CLÁUSULA TERCEIRA: São partes de propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades indicadas pela numeração correspondente.

CLÁUSULA QUARTA: Os apartamentos terão a numeração de acordo com o Projeto Arquitetônico;

DOS ENCARGOS E DAS DESPESAS

CLÁUSULA QUINTA: São encargos do Condomínio, além dos previstos em Lei, os gastos para conservação das partes de uso comum.

CLÁUSULA SEXTA: As cotas do rateio das despesas mensais ordinárias e extraordinárias do Condomínio serão estabelecidas pelo Síndico.

CLÁUSULA SÉTIMA: As despesas provenientes dos encargos do Condomínio e outras despesas extraordinárias serão rateadas entre os proprietários das unidades autônomas, igualmente.

CLÁUSULA OITAVA: Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

CLÁUSULA NONA: O livre uso e gozo da unidade autônoma pelo respectivo proprietário, ou por seu locatário, não poderá contrariar a sua destinação.

CLÁUSULA DÉCIMA: Cada Condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo as suas conveniências e interesses, condicionados às normas da boa vizinhança, e podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar danos ou incômodos aos demais condôminos nem obstáculos ou embaraços e o bom uso das mesmas partes por todos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Obrigam-se os proprietários, nos contratos de locação de suas respectivas unidades, ou outro contrato a inserir no respectivo instrumento, cláusula em que o locatário ou outro contratante se obriga e se compromete a cumprir esta convenção.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Será eleito em Assembleia Geral, especialmente convocada, um Síndico, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O Síndico poderá ser condômino, assim como pessoa física ou jurídica, estranha ao Condomínio.

DO SÍNDICO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

Ao Síndico compete:

- a) - Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por Lei e por esta convenção.
- b) - Exercer a administração interna do Condomínio no que diz respeito à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessam a todos os moradores.
- c) - Praticar os atos de que lhe atribuírem as leis e a convenção.
- d) - Impor as multas estabelecidas em lei e convenção.
- e) - Cumprir e fazer cumprir a convenção, bem como executar as deliberações das Assembleias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Dos atos do Síndico, cabe recurso para a Assembleia Geral.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O Síndico rateará as despesas mês a mês, fornecendo uma relação das despesas efetivadas ou previstas no mês em referência, a cada condômino.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: O síndico poderá ser destituído em Assembleia Geral, por simples maioria de votos dos presentes, nas seguintes hipóteses:

- a) - Agir com negligência deixando qualquer das suas funções ou atribuições;
- b) - Causar danos ao condomínio ou qualquer condômino;
- c) - Infringir ou contribuir para a infração do dispositivo da Lei desta convenção ou do regimento interno;
- d) - Portar-se de maneira inconveniente ou prejudicial ao condomínio perante terceiros;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Mesmo sem qualquer justificativa o Síndico poderá ser destituído em Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim e contando com a presença de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

DA ASSEMBLEIA GERAL

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - A Assembleia Geral dos condôminos, ordinária ou extraordinária, será presidida pelo Síndico. Para tomar qualquer deliberação é necessária a presença de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes, sendo que cada unidade habitacional terá direito a 01 voto, independente do tamanho da fração ideal do terreno, e sua convocação será feita com protocolo com antecedência mínima de 05 (cinco) dias;

PARÁGRAFO ÚNICO - Os condôminos podem ser representados nas Assembleias, por terceiros, mediante procuração por escrito;

CLÁUSULA VIGÉSSIMA - Os condôminos poderão se reunir em Assembleia Geral extraordinária, tantas vezes quantas se fizerem necessárias, convocadas pelo Síndico ou por mais que um condômino.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA PRIMEIRA - Haverá anualmente uma Assembleia Geral ordinária dos condôminos, convocada pelo Síndico, durante o último mês de seu mandato, para prestação de contas e eleição do Síndico para o novo exercício;

CLÁUSULA VIGÉSSIMA SEGUNDA - O Síndico após as Assembleias, comunicará aos condôminos, o que tiver sido deliberado.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA TERCEIRA – Os condôminos poderão, em Assembleia, definir e instituir um Regimento Interno para o condomínio.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUARTA: Esta convenção somente poderá ser alterada em Assembleia Extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos, que representem 2/3 (dois terços);

CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUINTA: Os casos omissos nesta convenção serão resolvidos de conformidade com a Lei 4.591/64 e leis Complementares.

Cachoeirinha, *DIA* de *MÊS* de *ANO*.

NOME COMPLETO DO CONDOMÍNIO

6.1.4 REGIMENTO INTERNO

Se seu imóvel for em condomínio, deverá criar um Regimento Interno. Nesse documento se estabelecerão as normas para o comportamento e a conduta dos moradores. O regimento regulamenta a convivência entre os condôminos, indicando o que pode e o que não pode fazer no dia a dia.

O Regimento Interno é aprovado pela assembleia de condomínio. A seguir há um modelo de Regimento Interno que pode ser modificado de acordo com o que for mais adequado aos proprietários do condomínio e de acordo com as diversas legislações vigentes.

MODELO DE REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL XXXXXXXXXXXXX

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I - DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - O presente Regulamento Interno, do Condomínio XXXXXXXXX, aprovado em Assembleia Geral do dia XX/XX/XXXX, dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do Condomínio.

Parágrafo único - Todos os moradores do Condomínio, proprietários, locatários e serviços estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei e deste Regulamento, sendo as infrações punidas de acordo com as legislação vigente e as cláusulas aqui contidas.

Art. 2º - As unidades, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, para "república de estudantes", assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

São deveres dos moradores:

Art. 3º - Zelar e fazer zelar pela integridade material da edificação, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio cuja execução seja aprovada em Assembleia.

Art. 4º - Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças do prédio ou dependências comuns do Condomínio.

Art. 5º - Manter as portas fechadas de suas unidades, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos nos apartamentos.

Art. 6º - As passagens, corredores, escadas, halls, garagens e todas as demais partes comuns do condomínio não poderão ser utilizadas para qualquer serviço doméstico, depósito de guarda de qualquer material, utensílio ou objeto, sendo proibido o estacionamento de pessoas nestas partes comuns, quer a sós, quer em grupos.

Art. 7º - Os moradores do Condomínio deverão guardar silêncio das 22:00 horas às 7:00 horas, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem estar dos outros moradores.

Art. 8º - O uso de rádios, aparelhos de som ou de qualquer instrumento musical deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observando-se o horário fixado no art. 7º. Os pais deverão orientar as crianças a não derrubar cadeiras, não saltitar, etc. de maneira a não provocar ruídos.

Art. 9º - As entradas e saídas de mudanças, bem como de materiais, móveis e outros, só poderão ser feitas mediante autorização expressa do Síndico e/ou gestor do condomínio no horário das ____ às ____ horas.

Parágrafo único - O Condomínio cobrará a cada saída ou entrada de mudanças, quer dos proprietários, quer de locatários, uma taxa correspondente à _____ independentemente dos danos que forem causados em paredes, escadarias, vidros, etc. Os valores arrecadados serão depositados no fundo de reserva.

Art. 10 - Em casos de viagem ou ausência prolongada, os condôminos deverão fechar o registro de gás, deixando com o zelador o endereço de seus familiares, ou de onde poderão ser localizados para os casos de emergência.

Art. 11 - Manter as torneiras das unidades fechadas constantemente quando não estejam em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique os residentes ou que possa causar danos à unidade do andar inferior.

Parágrafo único - Na limpeza das sacadas, somente será permitido o uso de panos, evitando-se o escoamento da água para os andares inferiores; da mesma forma deve-se cuidar durante a irrigação das floreiras.

Art. 12 - O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositado na lixeira na rua disponibilizada pela prefeitura, bem como o lixo reciclável. Quando retirado do imóvel deverá ser acondicionado separadamente e colocado ao lado do respectivo recipiente, evitando assim a obstrução ou queda de resíduos nos corredores e escadarias.

Art. 13 - Em caso de falta de energia elétrica, o síndico entrará em contato com a companhia de energia elétrica para ver o motivo.

Art. 14 - Os condôminos e os empregados do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade observada.

Art. 15 - Manter sempre fechadas as portas de entrada.

Art. 16 - As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas ao síndico. Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, ad referendum da Assembleia Geral.

CAPÍTULO III - DAS PROIBIÇÕES

Art. 17 - É expressamente proibido:

a) alterar a parte externa do Condomínio com cores ou tonalidades diversas, ou com a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação das unidades, assim como: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar etc.;

c) colocar toldos, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques nos vidros, ou outros elementos visuais na parte externa da edificação ou nas dependências de uso comum;

d) utilizar a área do condomínio como privativa;

e) estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas ou em outro lugar que seja visível do exterior da edificação. É proibido, também, colocar ou estender roupas em processo de lavagem, bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas ou de áreas de serviço;

f) lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas ou pátios internos. É proibido, também, cuspir e lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo pelas janelas, corredores, áreas ou outros locais da edificação;

g) colocar vasos, antenas, enfeites, ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas ou de onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do edifício;

h) jogar nos vasos sanitários, pias e tanques objetos que possam causar o seu entupimento;

i) praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, escadas e passeios da edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;

j) utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;

k) guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Condomínio;

l) remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;

m) sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso por metro quadrado superior ao permitido tecnicamente, bem como qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos, que antes deverá ser avaliada por técnicos autorizados que se responsabilizem mediante documento legal, com prévia autorização da administração.

CAPÍTULO IV - DO USO DAS GARAGENS

Art. 18 - As vagas para estacionamento são previamente demarcadas por unidade e para uso de veículos de porte médio, dentro da faixa amarela.

Art. 19 - É vedado aos condôminos:

- a) usar a buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;
- b) estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros;
- c) guardar na garagem móveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;

- d) permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis;
- e) executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento;
- f) alugar ou ceder vagas de garagem a pessoas estranhas ao edifício;
- g) utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento.

Art. 20 - O estacionamento de bicicletas não poderá ser feito na vaga respectiva de cada unidade; o Condomínio não será responsável por danos ou roubo delas.

Art. 21 - Ao entrar ou sair da garagem, o condômino deverá aguardar o fechamento total do portão.

Art. 22 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados.

Art. 23 - O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc. ocorridos nos boxes de estacionamento, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

Art. 24 - A manobra de veículos deverá ser feita com luzes acesas, se no entardecer, amanhecer ou à noite.

Art. 25 - Não é permitido manter nos boxes de estacionamento veículos que apresentem vazamentos.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 26 - O síndico fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regulamento, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente.

Art. 27 - Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar deste regulamento, cuja infringência motivará a rescisão respectiva.

Art. 28 - Em caso de moléstia contagiosa, os moradores do Condomínio ficam obrigados a notificar imediatamente o Síndico.

Art. 29 - Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regulamento, e quando as circunstâncias o exigirem, os moradores facilitarão o acesso do Síndico às respectivas unidades, desde que devidamente justificado o motivo, ou quando existirem defeitos hidráulicos e elétricos em

tubulação de alimentação geral, em que as despesas decorrentes correrão por conta do Condomínio.

Art. 30 - A entrada de pessoas estranhas ao Condomínio só poderá ser feita mediante autorização do residente.

Art. 31 - O presente Regulamento só poderá ser modificado ou alterado em Assembleia Geral, com a votação de dois terços (2/3) dos condôminos presentes à assembleia, para cuja realização se exigirá quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) das frações ideais do terreno.

Art. 32 - Fica estabelecido que quando desrespeitadas as disposições do presente Regimento será feita advertência escrita e na reincidência será aplicada multa de um quarto do salário mínimo e/ou na forma da lei.

A ADMINISTRAÇÃO

6.2 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Construímos seu imóvel para que ele funcione perfeitamente, mas caso haja algum problema que entenda que seja de responsabilidade da construtora, estando o sistema dentro do prazo de garantia e realizadas as manutenções preventivas necessárias, faça uma solicitação de assistência técnica preenchendo o formulário presente no site da construtora, analisaremos sua solicitação e tentaremos resolver a questão o mais ágil possível de maneira resolutive.

O endereço do site para realizar sua solicitação é: www.paimempreendimentos.com.br no menu "SAC".

6.3 DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Prefeitura

Alvará de construção, habite-se, etc estão em anexos a este manual.

Conforme código de edificações do município de Cachoeirinha, lei complementar nº 58, de 27 de julho de 2016, todas as edificações, independentemente de sua destinação de uso, deverão apresentar laudos periódicos relativos ao estado de:

- I - estrutura;
- II - instalações elétricas;
- III - instalações hidráulicas;
- IV - proteção contra incêndio;
- V - elevadores, quando houver;
- VI - marquises e elementos de fachada, quando houver;
- VII - muros de arrimo junto ao alinhamento, quando houver.

Parágrafo único. Estão isentas da apresentação dos laudos periódicos as habitações unifamiliares e os estabelecimentos de comércio e serviços com área de vendas inferiores a 50m² (cinquenta metros quadrados), desde que não apresentem marquises, elementos de fachada ou muros de arrimo junto ao alinhamento.

Estes deverão ser renovados a cada 5 anos após a data de emissão do habite-se.

Alvará do Corpo de Bombeiros - APPCI

Se seu imóvel se encontra em condomínio e este possui alvará do Corpo de Bombeiros, deverá o condomínio providenciar a renovação de acordo com a data de emissão do alvará atual e os prazos legais na legislação vigente. O alvará está anexo a este manual.

6.4 GLOSSÁRIO

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

Ampere: Unidade para medir a intensidade da corrente.

Unidade lindeira: Unidade que faz limite com o seu.

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

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

Fissuras: Micro abertura superficial no concreto ou na alvenaria (de até 1mm)

Trincas: Abertura que faça uma divisa no concreto ou na alvenaria (entre 1mm e 3 mm)

SPOTS: Item de iluminação LED.

7. APÊNDICE DO PRAZO DE GARANTIA

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575.			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				<ul style="list-style-type: none"> • Segurança e estabilidade global • Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
<ul style="list-style-type: none"> • Equipamentos industrializados (motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) • Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalação • Equipamentos 			
Sistema de combate a incêndio, iluminação de emergência	<ul style="list-style-type: none"> • Instalação • Equipamentos 			
Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metais sanitários/sifões/ligações flexíveis/válvulas/registros/ralos/tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	<ul style="list-style-type: none"> • Empenamento • Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	<ul style="list-style-type: none"> • Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de	Borrachas, escovas, articulações,		Perfis de alumínio, fixadores e

	palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	fechos e roldanas		revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	• Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

8. PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS

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

A manutenção passa a ser de responsabilidade do adquirente quando ele recebe as chaves ou elas estão à sua disposição. A inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção. O proprietário é responsável e deverá garantir que seja realizado por profissional capacitado/especializado.

O proprietário ou condômino, conforme o caso, deve elaborar um programa de manutenção. A observação e o cumprimento do programa de manutenção fornecem subsídios para o bom funcionamento da edificação, atendendo às condições de saúde, segurança e salubridade do usuário.

As inspeções, revisões, vistorias devem ser sempre acompanhadas da manutenção do sistema ou componente que não apresente o funcionamento satisfatório. A falta de manutenção pode ocasionar a perda da garantia e com certeza a durabilidade da sua edificação.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
Após o uso ou ocorrência	Churrasqueira	Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local
	Sistema de cobertura	Após fortes ventos e fortes chuvas ou temporais: Revisar as calhas, capas e algerosas, bem como, as telhas do telhado e sua integridade.	Profissional especializado
	Sistema de gás	Verificar possíveis vazamentos de gás nas tubulações e válvulas. Cheiro de gás no ambiente.	proprietário
	Sistema de prevenção de incêndio	Recarregar os extintores após o uso.	Profissional especializado
A cada 1 semana	Ar condicionado	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local
	Iluminação de emergência	Faça simulação por falta de energia elétrica desligando o disjuntor correspondente. Verificar se todas as luminárias estão acessas.	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas – água potável	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local

A cada 1 mês	Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	Equipe de manutenção local
		Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior, para manter uma camada protetora	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas – água potável	Verificar o nível do reservatório d'água, se o extravasor (ladrão) está desobstruído e o funcionamento das boias, trocando-as se for necessário.	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Esquadrias de madeira	Limpeza dos drenos de água dos caixilhos	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Instalações hidráulicas – água potável	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
		Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
		Verificar a integridade do reservatório de água potável e sua vedação, havendo qualquer fissura ou deformação no material, providenciar imediatamente a substituição.	Empresa capacitada
		Limpeza dos reservatórios de água potável	Empresa capacitada
		Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas – água não potável	Fazer a limpeza das caixas de inspeção de esgoto.	Equipe de manutenção local
		Limpar o material acumulado no ralo e sifão das caixas sifonadas.	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de ferro e aço	Verificar as esquadrias, para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Automação de portões	Execução de regulagem eletromecânica nos componentes e lubrificação.	Equipe de manutenção local
	Sistema de Cobertura	Limpeza das calhas (perigo de redução de volume de escoamento).	Equipe de manutenção local
Churrasqueira	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	Equipe de manutenção local / empresa capacitada	
A cada 1 ano	Instalações hidráulicas – água potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga	Equipe de manutenção local
		Verificar a fixação dos sifões nos ralos e ajuste se necessário.	Equipe de manutenção local
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

		Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
Instalações elétricas		Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Empresa especializada
		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa especializada
Instalações hidráulicas – água não potável		Verificar a estanqueidade da válvula de descarga	Equipe de manutenção local
		Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	Empresa capacitada/ empresa especializada
Impermeabilização		Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/ empresa especializada
Esquadrias de ferro e aço		Verificar e, se necessário, pintar ou executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Regular o freio, se houver.	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Verificar a vedação (junto da soleira e da esquadria em si) e fixação dos vidros	Empresa capacitada/ empresa especializada
Esquadrias de madeira		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz, ou semelhante, a cada três anos, a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Verificar fixação das esquadrias, e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes, regular freio (quando houver) e lubrificação	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Verificar a vedação (junto da soleira e da esquadria em si) e fixação dos vidros	Empresa capacitada/ empresa especializada
Revestimento cerâmico interno		Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema;	Empresa capacitada/ empresa especializada

		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Esquadrias de alumínio	Verificar a presença de fissuras, verificar a vedação (junto da soleira e da esquadria em si) nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 1 ano	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Piso de bloco de concreto intertravado	Verificar a integridade das juntas, repondo-as se necessário. Verificar se não há piso quebrado, fissurado ou com desgaste natural, substituindo se necessário. Verificar se há piso cedendo por acomodação da sua base, restabelecendo, se necessário.	Equipe de manutenção local/ Profissional capacitado
	Rejuntos	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Revestimento de tetos em argamassa ou gesso	Revisar a pintura do teto do banheiro e, se necessário, repinta-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Esquadrias de alumínio	Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Fixação de vidros	Empresa capacitada/ empresa especializada
Verificar nas janelas Maxiar a necessidade de regular o freio.		Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
A cada 2 anos	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Esquadrias de madeira	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada

	Estrutura	Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15575 e dar manutenção se necessário	Empresa especializada
	Sistema de Cobertura	Revisar a integridade estrutural dos componentes da estrutura da cobertura	Empresa especializada
	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastic. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	Equipe de manutenção local/empresa especializada
A cada 3 anos	Esqadrias de madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto de tinta especificada no manual	Empresa especializada
		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimento cerâmico interno	É recomendada a lavagem das paredes externas, como terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
Na data de validade	Sistema de gás	Substituir as mangueiras utilizadas para ligações de gás conforme prazo de validade do fabricante.	Profissional especializado
	Sistema de prevenção de incêndio	Recarregar os extintores, conforme prazo de validade no extintor.	Profissional especializado