**MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUNTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES  
(CONDOMÍNIO)**

****

Sumário

[I – INTRODUÇÃO 2](#_Toc112942449)

[II-RESPONSABILIDADES DO COMDOMÍNIO 3](#_Toc112942450)

[III- DEFINIÇÕES: 3](#_Toc112942451)

[IV – PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS 4](#_Toc112942452)

[1) Entrega do comdomínio 4](#_Toc112942453)

[02) Pós-entrega 5](#_Toc112942454)

[INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS 6](#_Toc112942455)

[ENERGIA ELÉTRICA 6](#_Toc112942456)

[RESERVATÓRIO DE ÁGUA 6](#_Toc112942457)

[V – INFORMAÇÕES GERAIS DE UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO 7](#_Toc112942458)

[FUNDAÇÕES 7](#_Toc112942459)

[SUPRA-ESTRUTURA 8](#_Toc112942460)

[PAREDES E PAINÉIS 9](#_Toc112942461)

[INSTALAÇÕES ELÉTRICAS 10](#_Toc112942462)

[INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS 13](#_Toc112942463)

[REVESTIMENTOS E PISOS 16](#_Toc112942464)

[ESQUADRIAS E PORTAS 19](#_Toc112942465)

[VIDROS 20](#_Toc112942466)

[PINTURAS 21](#_Toc112942467)

[ÁREA EXTERNA (Área comum) 22](#_Toc112942468)

[VI – CONSIDERAÇÕES FINAIS 23](#_Toc112942469)

[SEGURANÇA 23](#_Toc112942470)

[RECOMENDAÇÕES GERAIS 23](#_Toc112942471)

[VII – TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA/PLANO DE GARANTIA 24](#_Toc112942472)

[VIII – UMA PALAVRA AO COMDOMÍNIO 32](#_Toc112942473)

[IX – OBSERVAÇÕES FINAIS 33](#_Toc112942474)

# I – INTRODUÇÃO

Condomínio,

Inicialmente, agradecemos sua escolha por um de nossos empreendimentos, o que muito nos honra. O seu condomínio foi construído com experiência e qualidade que a BNR Incorporações Inteligentes, adquiriram ao longo dos anos, em atividades no setor de edificações. A partir de agora você terá o privilégio de usufruir de um empreendimento com inúmeras vantagens e diferenciais oferecidos pela marca.

Este manual, além de atender ao dispositivo legal da NBR 14.037 da ABNT, de março de 1998, e estar em conformidade com o Código de Defesa do Consumidor CDC (LEI Nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990), foi desenvolvido com o propósito de fornecer informações técnicas sobre peças e materiais, proporcionar um melhor conhecimento do condomínio e sempre que for preciso reformar, modificar ou instalar novos equipamentos. Nele serão encontradas informações tais como características construtivas, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, sendo estabelecidas desde já as condições de garantia, por meio do Termo de Garantia – Aquisição e orientando-o, de forma genérica, sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva, além de orientar sobre a forma correta da utilização que evitará transtornos e despesas desnecessárias, oferecendo informações que venham tornar mais agradável o habitar.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível. Leia cuidadosamente todas as instruções, procedimentos e recomendações contidas neste manual. Orientamos que você guarde este material para consultas permanentes, satisfação e integral aproveitamento do seu novo condomínio.

Finalmente, a BNR Incorporações Inteligentes, agradece a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que se fizer necessário, não apenas sobre assuntos elencados neste manual como também outras questões aqui não levantadas. Esperamos que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior.

Cordialmente,

BNR Incorporações Inteligentes

# II-RESPONSABILIDADES DO COMDOMÍNIO

É no momento da vistoria para recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do condomínio, relacionadas à procedimentos, recomendações, segurança, manutenção e salubridade do empreendimento. É importante que o condomínio repasse as informações contidas neste manual aos demais usuários do empreendimento. Para que tudo ocorra em condições normais, este manual traz uma série de recomendações para utilização adequada e conservação do condomínio e suas áreas externas.

Lembramos à você, que no caso de venda ou locação, é importante que uma cópia seja entregue ao novo morador, para que ele também, esteja ciente das informações e recomendações contidas neste manual.

# III- DEFINIÇÕES:

Com intuito de facilitar o entendimento, seguem algumas definições que julgamos necessárias:

1. Termo de Garantia - Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.

2. Termo de vistoria do condomínio: é o registro documental da inspeção de verificação se as especificações constantes no Manual Descritivo ou no projeto foram atendidas, e se há vícios aparentes na construção;

3- Uso: atividades normais projetadas para serem realizadas pelos usuários dentro das condições ambientais adequadas criadas pela edificação.

4. Vida Útil - Período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.

5. Vícios Aparentes - São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do condomínio.

6. Vícios Ocultos - São aqueles não detectáveis no momento da entrega do condomínio, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

7. Manutenção: conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender as necessidades e segurança de seus usuários.

8. Manutenção corretiva: manutenção efetuada após a ocorrência de uma falha, realizada para corrigir as causas e efeitos de ocorrências constatadas, destinando-se a recolocar o componente em condições de executar sua função requerida.

9. Manutenção preventiva: manutenção efetuada em intervalos predeterminados, conforme critérios prescritos. É realizada para manter o equipamento ou instalação em condições satisfatórias de operação, destinando-se a reduzir a possibilidade de falha ou degradação natural do desempenho do componente, bem como prevenir contra ocorrências adversas.

10. Manutenção rotineira: manutenção efetuada juntamente com os cuidados de uso e realizada pelo próprio usuário durante a utilização do produto. Visa manter o equipamento ou instalação em condições satisfatórias de operação, destinando-se a reduzir a possibilidade de falha ou degradação natural do desempenho do componente, bem como prevenir contra ocorrências adversas.

# IV – PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS

## 1) Entrega do comdomínio

Os técnicos da BNR Incorporações Inteligentes vistoriaram antecipadamente o funcionamento de todos os componentes e instalações de seu condomínio, antes de considerá-lo concluído. Porém, é possível que algum detalhe mereça ser revisado. Para tanto, proceda a uma cuidadosa vistoria, examinando o estado dos pisos, revestimentos e demais componentes. Teste o correto funcionamento das instalações hidrossanitárias e elétricas. Verifique, em especial, os seguintes itens:

* Rejunto de pisos, azulejos e granitos;
* Existência de cantos de reboco, azulejos ou cerâmicas quebradas;
* Pintura de paredes, tetos e esquadrias;
* Funcionamento de portas e existência de chaves em todas elas;
* Funcionamento de janelas e estados dos vidros;
* Funcionamento das torneiras, registros, válvulas de descarga e caimentos dos ralos;
* Arremate, fixação e acabamento de rodapés e alizares.

Em caso de eventual anormalidade, relacione no formulário “Termo de Vistoria de Condomínio” todas as irregularidades que, no seu modo de ver, possam comprometer a qualidade do seu condomínio. A construção de um empreendimento ainda é um processo artesanal. Portanto, use o bom senso e não se detenha em pequenos detalhes que, apresentando alguma imperfeição, não comprometem a aparência e a qualidade de conjunto. Suas reclamações serão analisadas pelo corpo técnico da BNR Incorporações Inteligentes e, quando julgadas procedentes, serão prontamente atendidas. Não havendo nada a observar, você deverá assinar o “Termo de Recebimento do Condomínio”.

Durante a vistoria de entrega, que terá dia e hora marcados pela construtora, um técnico da empresa irá acompanhá-lo e lhe dará todas as informações e instruções necessárias para conhecimento e aproveitamento total do seu condomínio. Lembre-se que o seu condomínio possui um projeto arquitetônico pré-definido tanto em aspectos técnicos construtivos como funcionais. Portanto, procure se familiarizar com o projeto, conhecendo a concepção e a finalidade de cada parte do seu condomínio, antes de formar opinião sobre detalhes e aspectos.

Esteja atento e tire todas as dúvidas que tenha neste momento, pois o conhecimento, a correta utilização e a manutenção preventiva de alguns itens são de extrema importância para melhor conservação e segurança do seu condomínio.

O seu condomínio é constituído de uma série de materiais heterogêneos, que estão sujeitos ao desgaste, mesmo com a utilização normal. Mas se além de utilizado corretamente, receber uma boa conservação, certamente, terá preservada a sua beleza e aumentada sua vida útil.

## 02) Pós-entrega

Ao receber as chaves do condomínio, após a vistoria de entrega você deverá proceder da seguinte forma:

**Pedido de transferência de titularidade das ligações individuais:**

Assim que receber as chaves do condomínio, providencie junto às concessionárias a mudança da titularidade das ligações individuais de água e energia. Esta é uma etapa importante para que você passe a ter autonomia junto à estas empresas. O síndico deverá providenciar a abertura do CNPJ do condomínio para que tenham condições de cobrar o rateio de despesas. (Para constituição do CNPJ orientamos procurar uma empresa administradora de condomínio ou o profissional de contabilidade).

### INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As instalações são entregues com todas as ligações de água e esgoto prontas para o uso/ consumo. Entretanto, os registros de controle da vazão de água encontram-se fechados, portanto, é necessário abrir o registro referente ao ponto de consumo. O cavalete com o hidrômetro está localizado na parte frontal da residência, conforme padrão da concessionária Copasa.

### ENERGIA ELÉTRICA

O condomínio é entregue com os seus padrões de entrada (quadro individual de medição) ,que se encontram na área comum, próxima a guarita e o outro na parte frontal da área de lazer.

### RESERVATÓRIO DE ÁGUA

A área comum possui dois reservatórios, um com capacidade de 500 lts (área de lazer),e outro com capacidade de 300 lts (guarita) para abastecimento dos pontos de água das áreas comuns. Este reservatório fica na parte superior da construção, entre a sua laje de teto e o telhado. O acesso deverá ser feito sempre pelo alçapão que está localizado na fachada dos fundos ou laterais da construção.

A lavagem desta caixa d’água deverá ser feita a cada 12 meses. Esta limpeza é higiênica e, portanto, contribui para a qualidade da água utilizada. Recomendamos que esta limpeza deva ser feita por uma empresa especializada, com capacidade técnica para tal.



Importante

Providenciar, a seu critério, a aquisição e a instalação dos equipamentos necessários para uso imediato do condomínio, tais como: luminárias; lâmpadas; chuveiro elétrico do banheiro; (NC)

Acessórios em geral: É importante salientar que futuras modificações a serem realizadas (instalações elétricas, hidráulicas, forro de gesso são alguns exemplos) nunca devem ser executadas sem antes consultar o responsável técnico pelo projeto e informar a construtora, sob pena de se pôr em risco a segurança e a garantia do condomínio. Lembre-se que a má utilização ou o uso inadequado das instalações ou equipamentos poderá trazer-lhe despesas extras.

A partir do momento do recebimento das chaves e consequente posse do condomínio, a responsabilidade pela conservação do mesmo será inteiramente do condomínio , independente das garantias legais que a BNR Incorporadora faz questão de assumir.

# V – INFORMAÇÕES GERAIS DE UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO

## FUNDAÇÕES

As fundações de seu condomínio foram executadas de acordo com as técnicas exigidas e adequadas para o tipo de terreno onde se encontra o empreendimento.

## SUPRA-ESTRUTURA

Seu condomínio foi construído utilizando o sistema de alvenaria estrutural, onde os elementos que desempenham a função estrutural são as paredes, ou seja, os próprios blocos são responsáveis pela sustentação da construção.



Importante

**Ressaltamos que, por se tratar de um sistema alvenaria estrutural, é expressamente proibido a retirada, acréscimos, modificações de paredes e/ou abertura de vãos nas alvenarias. Isto pode tirar a estabilidade de todo o sistema, provocando trincas, fissuras, podendo chegar até mesmo ao colapso da estrutura com queda risco de desabamento.**

O seu condomínio foi construído com a base em um sistema de “radier”, que não deverá ser submetidas à cargas superiores a 150kgf/m², que correspondem às sobrecargas para edificações residenciais. Deverá ser dada atenção especial à instalação ou armazenamento de objetos que ultrapassem esse limite sobre a laje.

Para as lajes de teto, foram utilizados o sistema de lajes pré-fabricadas, com vigotas treliçadas pré-moldadas de concreto e preenchimento com tijolo cerâmico. Este sistema é previsto apenas para funcionar como teto da sua edificação, não devendo ser acrescido nenhum tipo de pavimento superior, onde ele passe a funcionar como piso. As únicas sobrecargas previstas para esta laje foram o peso do telhado e do reservatório superior, que ali se encontra. No caso da área de lazer, a mesma não possui laje, em seu lugar se encontra um forro de PVC que também deve ser alvo de manutenções periódicas de 1 em 1 ano.

Neste tipo de sistema de alvenaria estrutural, são normais o aparecimento de pequenas fissuras decorrentes da movimentação da alvenaria em função de variações de temperatura e carregamento da estrutura*.*

Manutenção preventiva – responsabilidade do síndico

- Inspeção visual em todos os elementos identificando oxidações, calcinações e deteriorações. Caso você verifique alguma anormalidade, deverá comunicar à construtora imediatamente.

## PAREDES E PAINÉIS

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos, consultem os projetos e respectivos detalhamentos. Esse procedimento evitará perfurações em tubulações de água ou energia elétrica. Usar sempre furadeira e parafusos com buchas, evitando, assim, pregos e golpes de martelo.

A repentina variação de temperatura pode promover a ocorrência de fissuras nas paredes do condomínio . Isso é comum e não compromete a segurança estrutural da construção. Caso as fissuras evoluam para trincas, entre em contato conosco. Nós enviaremos um técnico qualificado para verificar cada caso.

*Manutenção preventiva* – *responsabilidade do síndico*

*-* Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de chuva, pode ocorrer surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação;

- Combata o mofo como uso de detergente ou água sanitária dissolvidos em água;

- Recomendamos que as áreas internas devam ser pintadas a cada 01 (um) ano, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações;

- Comunicar à construtora caso verifique alguma anormalidade.

***Periodicidade: 1 em 1 ano.***

*Perda das garantias*

-Se forem retirados quaisquer elementos estruturais, conforme memorial descritivo de seu empreendimento;

- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;

- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais previstos;

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas foram projetadas e executadas em conformidade com as Normas Técnicas vigentes da concessionária local CEMIG. Basicamente, as instalações do seu condomínio são compostas por:

* Tomadas de energia;
* Pontos de iluminação;
* Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
* DR - Dispositivo de corrente diferencial-residual (dispositivo DR) - É um equipamento de proteção que detecta em um circuito a existência de uma fuga à terra e provoca o seccionamento do circuito quando o valor da corrente diferencial ultrapassa um valor definido. Em outras palavras, este equipamento evita possíveis choques elétricos provenientes de algum tipo de curto nas redes ligadas a ele
* Quadro de distribuição de circuitos, que abriga os disjuntores e DR.

As instalações foram protegidas e executadas de acordo com as normas de segurança, não podendo ser alteradas sem que haja revisão por pessoal qualificado. Elas foram dimensionadas para uma capacidade de carga específica e, se houver sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito em questão se desligará automaticamente. Neste caso, basta reduzir a carga conectada ao circuito, desligando aparelhos e, a seguir, ligar novamente o disjuntor.

- Sempre que for instalar aparelhos, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida desligue o disjuntor geral.

- Evite a utilização de plugs, “benjamins” ou extensões com mais de uma saída, pois provocam sobrecarga.

- Nunca substitua disjuntores ou tomadas por outras de diferente capacidade ou especificação.

- Toda e qualquer instalação ou mesmo alteração deve ser executada por técnicos qualificados.

- Antes de adquirir aparelhos eletrônicos ou eletrodomésticos, verifique se o local escolhido para sua utilização possui instalação elétrica adequada, conforme as condições especificadas pelos fabricantes. Verifique também se a carga do aparelho não sobrecarrega os componentes do circuito ao qual será conectado.

- Em caso de curto-circuito, a chave responsável pelo circuito desliga imediatamente, evitando um mal maior. Não tente ligá-la novamente, sem antes verificar em que parte foi o curto-circuito. Na eventualidade de não encontrar a origem do problema, mantenha o disjuntor desligado, desconectando todos os aparelhos das tomadas. Tente religar o disjunto do circuito. Caso ele desligue novamente, é porque existe um curto na rede elétrica. Neste caso, solicite os serviços de um profissional habilitado.



Importante

Em caso de dúvidas quando for ligar um equipamento, recomendamos que seja consultado o manual de instruções deste, onde existe a especificação correta da amperagem do mesmo

*Manutenção preventiva –* responsabilidade do síndico

* *Tomadas e interruptores:*

- Reapertar conexões;

- Verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo as peças que apresentaram desgastes;

- Trocar as placas danificadas;

*Obs.; esses serviços deverão ser realizados por profissional habilitado.*

***Periodicidade: 1 em 1 ano.***

* *Quadro de distribuição de circuitos:*

- Reapertar todas as conexões;

- Substituir disjuntores com problemas para religação;

- Trocar terminais e parafusos com desgaste ou oxidados

*Obs.: esses serviços deverão ser realizados por profissional habilitado.*

***Periodicidade: 1 em 1 ano.***

*Perda das garantias-*

- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;

- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiro ou aquecedores elétricos sem blindagem ou aterramento, desarmando os disjuntores;

- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;

- Se forem constatadas modificações e acréscimos de circuitos e/ou do número de tomadas e luminárias;

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não foi feita a manutenção preventiva necessária.

*Algumas eventuais dificuldades que podem ocorrer:*

- Parte da instalação não funciona: verificar no quadro de distribuição de circuitos se há algum disjuntor desarmado. Tente religá-lo. Caso desarme novamente, peça a assistência técnica de um profissional. Pode haver curto-circuito ou superaquecimento devido à sobrecarga ou falta de fase no fornecimento de energia. O disjuntor também pode estar apresentando defeito e deverá ser trocado. Caso ocorra a falta de fase, entre em contato com a concessionária.

- Superaquecimento no quadro de luz :Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las. Verificar se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave, devendo a mesmo ser substituída. Os chuveiros elétricos, quando funcionam com pouca saída de água, tendem a aquecer a instalação provocando sobrecarga. Estes aparelhos devem ter sempre resistência blindada para evitar fugas de correntes.

- Choques elétricos em torneiras e chuveiros: Ao perceber qualquer sensação de choques elétricos, proceder da seguinte forma:

* Desligar a chave de proteção deste circuito, desligando, assim, o chuveiro;
* Verificar se o fio terra do chuveiro não teve a sua seção interrompida.
* Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foram danificados e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica da instalação hidráulica;
* Caso nenhum dos itens tenha ocorrido, o problema possivelmente estará no isolamento interno do próprio chuveiro. Neste caso, mandar repará-lo ou substituí-lo por outros de mesmas características elétricas.

- Disjuntores desarmam com frequência: reaperte as conexões. Persistindo o problema, procure um profissional capacitado, pois o circuito pode estar sobrecarregado. Recomenda-se fazer o redimensionamento do circuito e a substituição da fiação e do disjuntor.

- Queima constante de lâmpadas: verificar o estado das conexões, soquetes e luminárias. Persistindo o problema, entre em contato com a concessionária, pois poderá estar ocorrendo oscilação de voltagem na rede. Obs.: verifique a voltagem nominal das lâmpadas e compare-as com o fornecimento da concessionária.

## INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As instalações hidrossanitárias são compostas de um sistema hidráulico, que traz água e a distribui para diversos pontos de utilização, e de um sistema sanitário, composto por uma rede de esgoto que escoa os dejetos e a água utilizada.

* **Água Fria**

O empreendimento possui um cavalete com hidrômetro que possibilita a medição individual de água fria, que se encontra no muro frontal do terreno. Ao passar pelo hidrômetro, esta rede vai abastecer o reservatório de água – com capacidade de 500 litros (no caso da área de lazer) e 300 litros (no caso da guarita), que fica acima da laje de teto e abaixo do telhado.

Da caixa d’água é que vão ser abastecidos os pontos de consumo das áreas comuns.

Em caso de dúvidas, consulte o projeto hidrossanitário

* **Esgoto**

A rede de esgoto está presente nos banheiros, cozinha e área de serviço. Constitui-se basicamente de ralos, caixas de gordura, caixas de passagem e tubos coletoras. Os ralos podem ser secos ou sifonados, que impedem o vazamento de água e fluxo de mau cheiro. Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimentos.

O vaso sanitário possui uma saída própria.

O empreendimento possui uma EEE (Estação Elevatória de Esgoto) que fica localizada na ultima rua do condomínio, no início da APP (área de proteção ambiental). Esta estação necessita de uma *manutenção preventiva de 6 em 6 meses*, visando a sua total funcionalidade. A EEE é dividida em 2 compartimentos, sendo um deles com a presença do quadro de controle, e o outro com as 2 bombas.

*Recomendações*

- Mantenha os ralos periodicamente limpos e a tampa do sifão sempre em seu lugar;

- Faça regularmente a limpeza das caixas de gordura, mas não utilize objetos pontiagudos ou contundentes;

- Não jogue nos vasos sanitários papeis, absorventes higiênicos, cotonetes e outros materiais ou objetos que possam causar entupimento;

- Para limpeza, use detergentes biodegradáveis, inclusive na cozinha e máquinas de lavar roupa e louça;

- Não utilize elementos metálicos na limpeza de metais;

- Em caso de entupimento de canalização, chame um técnico e evite a introdução de objetos rígidos para tentar o desentupimento;

- Em caso de vazamento, feche o registro do trecho onde está ocorrendo o problema e chame um técnico;

-Em caso de entupimento, limpe as caixas de inspeção, que são unidades herméticas e servem para direcionar os afluentes providos dos aparelhos;

-Tomar cuidado ao executar qualquer perfuração, pois o reparo de uma avaria na instalação hidráulica é caro e trabalhoso;

-Se o condomínio estiver sem utilização há muito tempo, jogue água nos ralos e sifões para evitar o mau cheiro, proveniente da rede de esgoto e mantenha os registros fechados.

*Manutenção preventiva – responsabilidade do síndico*

* Ralos, sifões e caixas sifonadas;

-Retirar a tampa, limpar toda a caixa, retirando o material acumulado.

***Periodicidade: 3 em 3 meses***

* *Caixa de gordura e caixa de inspeção/passagem*

-Retirar a tampa, limpar toda a caixa, retirando o material acumulado;

-Desobstrução de tubos e coletores com jato de água

***Periodicidade: 4 em 4 meses***

* Reservatórios de água

- *Efetuar a limpeza da caixa d’água, de preferência com empresa especializada*

***Periodicidade: 6 em 6 meses.***

- Manter tampa da caixa fechada evitando focos de mosquito e outros insetos

***Periodicidade: 3 em 3 meses***

* *Buchas, reparos, registros e sistema de descarga*

-Avaliação de falhas de vedação, substituir a peça;

-Importante contratar profissional habilitado para esta manutenção.

***Periodicidade: 6 em 6 meses***

*Algumas eventuais dificuldades podem ocorrer*

-Chuveiros e torneiras com pouca água: apesar da limpeza inicial das tubulações, pode haver acúmulo de uma pequena quantidade de areia. Deixar os chuveiros e torneiras abertos por um período razoável de tempo até que saiam todas as impurezas.

-Vazamentos nas tubulações de água: a tubulação de água fria foi testada, mediante a utilização de bombas de pressão que geram cargas 50% superiores à pressão estática da instalação e, além disso, a tubulação, no decorrer da obra, sempre esteve cheia. Mesmo assim, apesar de pequena, existe a possibilidade de que ocorram pequenos vazamentos. Ao detectar um vazamento, feche o registro e chame um profissional habilitado;

-Entupimentos: para desentupir pias e lavatórios, use apenas um desentupidor de borracha pequeno. Não use produto à base de soda cáustica ou ferramentas pontiagudas não adequadas. Caso o problema não seja sanado, chame um profissional habilitado.

* *Cuidados especiais*

-Ao fechar, não aperte excessivamente o volante dos registros e torneiras, evitando, assim, a danificação do sistema de vedação;

-Não apoie pesos nas torneiras e registros;

-Ao se ausentar, certifique-se de que todos os registros e torneiras estão bem fechados;

-Não subir ou apoiar-se nas bancadas, louças ou metais. Eles não foram feitos para suportar tal peso. Pode ocorrer quebra, descolagem ou desprendimento.

## REVESTIMENTOS E PISOS

Os revestimentos e pisos do seu condomínio foram escolhidos e aplicados por profissionais competentes para garantir proteção, durabilidade, beleza e harmonia estética. Alertamos que diferenças de tonalidades devido ao processo de queima do material cerâmico poderão acontecer e estão previstas nas normas técnicas brasileiras de fabricação de cerâmica, ressaltamos assim que não se tratam de defeitos do processo construtivo, afastando assim, a responsabilidade da construtora em futuras solicitações de troca. Além disso, devido ao processo manual de assentamento da cerâmica com a utilização de argamassa específica, é possível que algumas peças apresentem um som “oco”, diferente de outras. Isto é devido ao processo manual de assentamento e é perfeitamente normal, não resultando em nenhum problema técnico.

De qualquer maneira, estes revestimentos necessitam de manutenção periódica. Para garantir sua conservação, listamos os principais cuidados que você deve tomar:

* CERÂMICAS DE PAREDE

-Semestralmente, verifique o rejuntamento das cerâmicas, procurando identificar possíveis falhas que possam ocasionar eventuais infiltrações.

-É proibido o uso de detergentes agressivos, ácidos e soda cáustica, bem como abrasivos e escovas de aço que afetam o esmalte dos azulejos e retiram o seu rejuntamento;

-Para fazer a limpeza, use esponja macia ou pano umedecido em sabão neutro ou algum produto específico para esse fim;

-Para perfurar paredes revestidas com cerâmica, use furadeira e parafusos com buchas, que dever ser colocados sempre nas juntas dos azulejos;

-Antes de perfurar qualquer parede, é aconselhável consultar os projetos hidráulicos, elétrico e de telefonia, de forma a evitar danos às tubulações embutidas.

*Manutenção preventiva – responsabilidade do síndico*

-Inspeção visual dos rejuntes. Ao detectar falhas, fazer a reconstituição.

***Periodicidade: 6 em 6 meses.***

* CERÂMICA DE PISO E GRANITOS

- Informamos que, devido ao processo construtivo de assentamento da cerâmica, o piso de todo empreendimento foi executado nivelado, sem caimentos, a exceção da área do box dos banheiros, que têm caimento para os ralos.

- Os pisos de cerâmica e soleiras de mármores não devem ser lavados com água corrente. Apenas a utilização de pano úmido será suficiente para a limpeza de modo a evitar danos ao seu rejuntamento, e às portas de madeira;

-É proibido o uso de detergentes agressivos, ácidos e soda cáustica, bem como abrasivos e escovas de aço que afetem o esmalte dos azulejos e retiram o seu rejuntamento;

-O uso de cera também deve ser evitado, porque o polimento pode deixar o piso perigosamente escorregadio;

-Verifique, periodicamente, o rejuntamento do piso e nos pontos de encontro das paredes com os pisos;

-Para fazer a limpeza, use esponja macia ou pano umedecido em sabão neutro ou algum produto específico para esse fim;

-Evite o uso de escovas ou vassouras de piaçava, porque atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento.

*Manutenção preventiva – responsabilidade do síndico*

*-*Inspeção visual dos rejuntes. Ai detectar falhas, fazer a reconstituição.

***Periodicidade: 6 em 6 meses.***

* *GESSO*

-Nos revestimentos e acabamentos em que se utiliza gesso, deve-se ter cuidado com qualquer tipo de impacto direto para evitar que se quebrem;

-Também deve ser evitado o contato com água;

-Lembre-se de que os forros falsos, bonecas e espalas de gesso não tem resistência suficiente para suportar o peso de vasos ou de qualquer outro objeto.

-Possíveis imperfeições (ondulações, pequenos desníveis e estrias) poderão existir devido ao processo de aplicação de gesso liso sobre alvenaria, onde esclarecemos que não se tratam de defeitos do processo construtivo, afastando, assim, a responsabilidade da construtora em futuras solicitações de reparo.

## ESQUADRIAS E PORTAS

Ressaltamos que as esquadrias de madeira, por características deste produto, não suportam o contato com a água corrente ou mesmo poças. É por esta razão que não recomendamos de maneira alguma efetuar a limpeza dos pisos e paredes com água corrente.

Para limpeza destas portas utilize flanela seca e produtos específicos. Não utilize água. Para limpeza de fechaduras e ferragens utilize uma flanela e evite o uso de qualquer produto abrasivo.

Periodicamente, lubrifique as dobradiças e fechaduras com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou produto específico.

Conserve as esquadrias de alumínio e metálicas e vidros, evitando submetê-las a esforços mecânicos desnecessários. Elas devem correr suavemente sobre as guias que devem ser periodicamente limpas e lubrificadas com pequenas quantidades de vaselina em pasta.

Para proceder à limpeza das janelas, utilize-se de esponjas macias ou pano com sabão neutro, álcool ou produtos líquidos específicos.

É proibido o uso de detergentes ou outras substancias corrosivas.

Os trilhos das janelas devem ser limpos com frequência, para possibilitar o perfeito escoamento de água e evitar entupimento por acúmulo de água e consequentes infiltrações.

Nunca remova as borrachas, massa de vedação ou silicone.

Faça uma revisão trimestral das vedações com silicone.

Não apoie escadas ou outro objeto na superfície das esquadrias e evite pancadas sobre as mesmas.

*Manutenção preventiva* – *Responsabilidade do síndico*

-Lubrificação;

-Inspeção visual de vedação (silicone) e reconstituição dos mesmos.

- Limpeza dos trilhos das janelas;

***Periodicidade: 3 em 3 meses***

 Importante

Evite o contato das portas e marcos com água durante o processo de limpeza do empreendimento, principalmente nas limpezas de piso. As portas e marcos não resistem ao contato direto com a água, podendo causar-lhes danos irreversíveis.

O excesso de água na parte inferior, lateral e superior das portas e marcos causará deslocamento das lâminas e danos à pintura.

## VIDROS

Os vidros possuem espessura compatível e resistência necessária ao tamanho dos vãos e ao seu uso normal. Evite qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos seus caixilhos.

Não apoie escadas ou outros objetos na sua superfície.

Não utilize palha de aço ou outro material corrosivo para limpeza dos mesmos

## PINTURAS

* INTERNAS

-Não esfregue as paredes. Manchas devem ser limpas com o pano umedecido e sabão neutro;

-Não use álcool sobre as superfícies pintadas, seja com tinta PVA, acrílica, óleo ou esmalte;

-Mantenha as áreas comuns sempre bem ventiladas, evitando o aparecimento de mofo nas pinturas;

-Com o tempo, a pintura escurece um pouco e fica naturalmente queimada. Por isso, evite fazer retoques na pintura; se necessário, pinte toda a parede.

*Manutenção preventiva – responsabilidade do síndico*

-Repintura

***Periodicidade: 18 em 18 meses***

* EXTERNA (Fachada)

-Nas paredes externas, a lavagem deve ser feita da seguinte forma: contratar empresa especializada para lavagem com hidro jato a baixa pressão;

-Para machas persistentes usar esponja macia com detergente neutro, enxaguando logo em seguida;

-Os locais mais críticos são os parapeitos. Limpá-los e enxaguar as paredes abaixo e em volta dos mesmos para que não escorra água suja, impregnando sujeira nas paredes;

-Conferir o rejuntamento dos peitoris de mármore antes e depois das lavagens. Refazer onde for necessário.

-Fissuras provenientes do processo de retração e dilatação dos materiais poderão aparecer, onde esclarecemos que não se trata de defeitos do processo construtivo, devendo ser tratados em manutenções preventivas.

*Manutenção preventiva – responsabilidade do síndico*

Lavagem, conferência de rejunte e juntas de dilatação: a cada 6 meses

-Repintura

***Periodicidade: 1 em 1 ano***

## ÁREA EXTERNA (Área comum)

Seu condomínio foi construído em um terreno natural com declives e aclives. Durante sua implantação, foram feitos cortes no terreno e executados taludes com inclinações que garantem a sua estabilidade de acordo com os padrões técnicos e normas pertinentes. Para qualquer alteração de nível ou cortes no terreno, é imprescindível consultar o responsável técnico pelo projeto.

Os muros construídos têm características de demarcação de divisa, onde é expressamente proibida execução de aterros e construções sobre os mesmos.

É expressamente proibidaa remoção ou escavação de terra no entorno do seu condomínio próximo à fachada e ao radier. Esta atividade provocará a desestabilização do terreno, bem como danos irreparáveis à estrutura das casas. Recomendamos que a manutenção do gramado deve ser feita por profissionais ou empresas especializadas. Recomenda-se que a irrigação os jardins, deve ser feita duas vezes por dia durante o verão e uma vez durante o inverno. O empreendimento apresenta 2 (duas) estações elevatórias localizadas ao lado das casas 19 e 35 respectivamente. Estas plataformas, assim como os elevadores contidos nelas apresentam projeto próprio com suas devidas particularidades técnicas. As plataformas elevatórias apresentam uma garantia de 3 meses .A manutenção deve ser efetuada mensalmente sob responsabilidade do condomínio. Qualquer manutenção deve ser feita por empresas qualificadas. Os projetos citados acima estão de posse do síndico eleito em assembleia. A área comum do empreendimento apresenta também 1 (uma) guarita e 1 área de lazer. A guarita é composta de 4 repartimentos, sendo eles: um banheiro, um deposito, um compartimento para lixo e o cômodo da guarita. No quadro de distribuição da guarita temos 1 disjuntor pra as tomadas (120v), 1 pra iluminação e 1 geral. A distribuição de energia das duas plataformas é ligada no ramal individual trifásico da guarita, que se encontra na frente do cômodo designado para o lixo. Em caso de qualquer dúvida, perguntar um profissional qualificado. A área de lazer é dividida em: um banheiro, um deposito de material de limpeza ,um banheiro para P.N.E , uma copa , uma área de lazer coberta e 1 deck descoberto .

 Importante

**O descumprimento dessas determinações implicará em perdas de garantia e podem apresentar danos irreparáveis e riscos à segurança e estabilidade de sua unidade e terreno.**

# VI – CONSIDERAÇÕES FINAIS

## SEGURANÇA

* A confecção de cópias de chaves deve ser feita por você ou pessoa de confiança.
* Acompanhe de perto qualquer tipo de serviço realizado em sua residência.
* Caso perca as suas chaves, troque o segredo imediatamente.
* Observar pessoas paradas por algum tempo nas imediações do empreendimento.
* Não permitir a entrada de pessoas estranhas no empreendimento sem prévia identificação.
* Ao receber o condomínio, é aconselhável trocar o segredo da porta de entrada.

## RECOMENDAÇÕES GERAIS

* Observe a finalidade para a qual foi destinada a área e a utilize estritamente dentro dos seus objetivos;
* Qualquer modificação que você queira fazer no condomínio deve ser submetida à apreciação do corpo técnico da construtora. Os itens que forem alterados perdem a garantia legal mencionada neste manual.
* Na limpeza do reservatório, tomar muito cuidado com o registro de limpeza do mesmo. Nunca deve-se abrir totalmente o registro, pois o volume de água é grande e pode provocar transtornos;

.

# VII – TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA/PLANO DE GARANTIA

Todos os componentes do condomínio necessitam de manutenção periódica. Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente, de forma a assegurar as garantias dos demais itens e componentes.

É importante esclarecer que as garantias legais e mesmo aquelas que a construtora faz questão de assumir não são aplicáveis se o condomínio, suas partes, componentes e acessórios tiverem sido sujeitos à utilização inadequada, negligência, acidente ou tenham sido oriundos de serviços de terceiros, de modo que estejam afetadas suas especificações básicas.

Dessa forma, adicionalmente às orientações apresentadas no capítulo V, apresentamos a seguir uma tabela de manutenção que pode poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias. Verificar os itens que fazer parte do projeto do empreendimento.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Plano de manutenção preventiva e corretiva | | | | | |
| Área | **Item** | **Descrição da manutenção** | **Providência** | **Período** | **Tipo de inspeção e manutenção** |
| Alvenaria estrutural com bloco de concreto | Paredes e muros | Inspeção visual buscando identificar fissuras e rachaduras. | Comunicar à construtora | Anual | Preventiva |
| Revestimentos e pisos | Cerâmicas, mármores, granito | Inspeção visual dos rejuntes, descolamento de reboco ou peça | Reconstituição | Semestral | Preventiva |
| Pinturas | Paredes, tetos e pisos | Repintura | Providenciar reparo | anual | Preventiva |
| Componentes metálicos | Identificação de pontos de ferrugem | Tratamento com primer antioxidante e pintura | semestral | Corretiva |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Plano de manutenção preventiva e corretiva | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área | | **Item** | | | **Descrição da manutenção** | | **Providência** | | | **Período** | | | **Tipo de inspeção e manutenção** | | |
| Esquadrias | | Ferragens e trilhos | | | Lubrificar | | Providencias manutenção | | | Trimestral | | | Preventiva | | |
| Componentes metálicos | | | Verificar funcionamento, encaixe e empenos | | Providenciar manutenção | | | Anual | | | Preventiva | | |
| Esquadrias de alumínio | | | Aplicar silicone no perímetro externo da esquadria de alumínio | | Providenciar manutenção | | | Trimestral | | | Preventiva | | |
| Impermeabilização e vedações | | Caixa d'água e lajes | | | Inspeção visual buscando identificar infiltrações ou vazamentos | | Providenciar reparo | | | Anual e após período chuvoso | | | Corretiva | | |
| Caixas d'água | | | Inspeção visual buscando identificar sujeiras e impurezas na água | | Limpeza | | | Semestral | | | Preventiva | | |
| Instalações elétricas | | Circuitos, disjuntores, tomadas e interruptores | | | Reapertar parafusos, troca de disjuntores, revisão nas conexões | | Contratar profissional habilitado | | | Anual | | | Preventiva | | |
| Equipamentos | | | Seguir manutenção recomendada pelo fabricante | | | | | Conforme fabricante | | | Preventiva | | |
| Plano de manutenção preventiva e corretiva | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área | **Item** | | | **Descrição da manutenção** | | | | **Providência** | | | | **Período** | | | **Tipo de inspeção e manutenção** |
| Instalações hidrossanitárias | Caixa de gordura | | | Inspeção visual | | | | Limpeza | | | | 04 meses | | | Preventiva |
| Ralos e sifões | | | Retirar tampas e retirar material acumulado | | | | Limpeza | | | | trimestral | | | Preventiva |
| Caixa sifonada de banheiro | | | Inspeção visual | | | | Limpeza | | | | Trimestral | | | Preventiva |
| Tubulações | | | Limpar em caso de entupimento | | | | Contratar profissional habilitado | | | | Na ocorrência | | | Corretiva |
| Buchas, registros e sistema de descarga | | | Desgaste em função do tempo de uso | | | | Contratar profissional habilitado | | | | Na ocorrência | | | Corretiva |
| Revestimentos internos, paredes, piso, tetos e fachadas | Alvenaria e reboco | | | Inspeção visual buscando identificar a integridade, fissuras, trincas e rachaduras | | | | Analisar causas e providenciar reparos | | | | Anual | | | Corretiva |
| Cerâmicas, azulejos mármore e granitos | | | Inspeção visual buscando identificar a integridade, fissuras, trincas e pontos falhos do rejunte | | | | Rejuntar principalmente nas áreas do box do banho e bancada | | | | Semestral/ na ocorrência | | | Preventiva / corretiva |
| Deslocamento de reboco ou peças | | | | Providenciar reparo com pessoal habilitado | | | | Na ocorrência | | | Corretiva |
| Verificar aderência e juntas de dilatação (se houver) | | | | Contratar pessoal habilitado | | | | Anual | | | Preventivo |
| Pintura | | | Repintar | | | | Contratar pessoal habilitado | | | | 18 meses | | | Preventivo |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plano de manutenção preventiva e corretiva | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área | | | **Item** | | | **Descrição da manutenção** | | | **Providência** | | **Período** | | | **Tipo de inspeção e manutenção** | |
| Revestimentos externos | | | Pinturas e juntas de dilatação | | | Inspeção visual buscando identificar a integridade, fissuras, trincas e rachaduras | | | Providenciar reparo com pessoal habilitado | | Anual | | | Preventiva / corretiva | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tabela das garantias | | | | | | | | | | |
| Sistemas | | | **Especificações** | | | **Prazo** | | | | |
| Instalações elétricas | | Fios/cabos | Resistência e durabilidade | | | 3 anos | | | | |
| Instalações/ funcionamento | Funcionamento do sistema elétrico na forma como foi executado e dentro dos padrões estabelecidos (desde que o problema não seja causado por uso inadequado ou equipamentos defeituosos) | | | 1 ano | | | | |
| Tomada/ interruptor | Espelhos danificados, espelhos mal colocados | | | No ato da entrega | | | | |
| Isolamento térmico e/ou meu funcionamento da instalação elétrica geral | | | 1 ano | | | | |
| Instalações hidrossanitárias | | Tubos/ conexões/ mangueiras | Durabilidade do material dentro dos padrões estabelecidos | | | 1 ano | | | | |
| EEE (Estação Elevatória de Esgoto) | Funcionalidade do quadro de comando e das 2 bombas | | | 1 ano | | | | |
| Louças/metais | Louças, bancadas e acessórios quebrados | | | No ato da entrega | | | | |
| Funcionamento, acabamento e/ou deslocamento | | | 1 ano | | | | |
| Serviço | Funcionamento do sistema hidráulico dentro dos padrões normais, isento de vazamentos ou entupimentos desde que não por mau uso | | | 1 ano | | | | |
| Tabela das garantias | | | | | | | | | | |
| Sistemas | | | | **Especificações** | | | | **Prazo** | | |
| Paredes/ revestimentos | **Alvenaria/ Reboco/gesso** | | | Comportamento adequado do sistema de vedação, garantindo aderência do revestimento, estanqueidade e integridade de todo o sistema | | | | | **1 a 5 anos** | |
| Azulejos | | | Forma, textura, resistência do esmalte e aderência | | | | | 2 a 3 anos | |
| Quebrados, trincados e/ou riscados | | | | | No ato da entrega | |
| Forro de gesso | | | Resistência à variação do tempo, não aparecimento de fissuras e manchas | | | | | 1 ano | |
| Pintura | | | Sujeira ou mau acabamento | | | | | No ato da entrega | |
| Acabamento, descascamento, empolamento ou deterioração | | | | | 1 ano | |
| Piso cerâmico e/ou porcelanato | | | Forma, textura, resistência do esmalte, aderência e caimento | | | | | 2 anos | |
| Quebrados, trincado e/ou riscado | | | | | No ato da entrega | |
| Rejuntamentos | | | Aderência e estanqueidade | | | | | 1 anos | |
| Pedras naturais mármores e granitos | | | Quebradas, trincadas e/ou riscadas | | | | | No ato da entrega | |
| Resistência e aderência | | | | | 1 a 2 anos | |
| Sistemas | | | **Especificações** | | | | | **Prazo** | |
| Tabela das garantias | | | | | | | | | |
| Sistemas | | | | | **Especificações** | | **Prazo** | | |
| Esquadrias em alumínio/Vidro Temperado | Material e serviço | | | | Buchas/escovas/articulações / fechos/roldanas – durabilidade | | 6 meses | | |
| Riscos, amassados ou manchados | | No ato da entrega | | |
| Perfis/fixadores – durabilidade | | Fabricante | | |
| Partes móveis – vedação e funcionamento | | 1 ano | | |
| Ferragens | | | | Fixação e funcionamento | | 6 meses | | |
| Esquadrias metálicas | Material e serviço | | | | Perfis/ fixadores – durabilidade | | 6 meses | | |
| Acabamento (descascamento ou deterioração) – pintura | | 6 meses | | |
| Riscados, amassados ou manchados | | No ato da entrega | | |
| Partes móveis – vedação e funcionamento | | 1 ano | | |
| Ferragens | | | | Fixação e funcionamento | | 6 meses | | |
| Vidros | Material | | | | Má fixação | | 1 ano | | |
| Solidez/ segurança da edificação | Material de serviço | | | | Defeitos em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de f undações e contenção) que possam comprometer a estabilidade da edificação | | 5 anos | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Esquadrias de madeira | Material | Trincas, empenamentos e/ou deslocamento | 1 ano |
| Resistência, comportamento da madeira | Fabricante |
| Serviço | Desempenho do sistema, dobradiça e fechadura | Fabricante |
| Ferragem | Riscada ou machadas | No ato da entrega |
| Fixação e funcionamento | 1 ano |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Tabela de Fornecedores | |  |
| Item | **Material** | | **Empresa** |
| 1 | Bloco de concreto | | Bloco Sigma |
| 2 | Cerâmica | Empreendimentos | INDUSTRIA CERAMICA FRAGNANI LTDA |
| 3 | Janelas / Portas / Portões | Esquadria de alumínio/Vidro Temperado | MGM PRODUTOS SIDERURGICOS S/A |
| 4 | Mármores e Granitos | | ARDOSIA E TRANSPORTES GUIMARAES LTDA |
| 5 | Quadros / Disjuntores / Acabamentos elétricos | | Universo Elétrico Ltda |
| 6 | Execução de serviços elétricos | | Leonardo Costa Correa |
| 7 | Execução de serviços hidráulicos | | Leonardo Costa Correa |
| 8 | Portas de Madeira | | WILSON NIVEA NUNES QUEIROZ |
| 9 | Louças/Metais | | Leonardo Costa Correa |
| 10 | Execução de pintura interna/externa | | A.G.D |
| 11 | Tinta Área Externa | | A.G.D |

# VIII – UMA PALAVRA AO COMDOMÍNIO

Para contratar serviços, inclusive os de bombeiro, eletricista e mesmo as instalações de quaisquer acessórios, recorra apenas a empresas ou profissionais responsáveis, qualificados e idôneos. Devidamente preparado e munidos de equipamentos e materiais adequados, certamente esses profissionais irão zelar pela sua satisfação e por seu patrimônio.

Evite gambiarras, o improviso pode sair caro!

Recomendamos alguns procedimentos para poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias. Tão importante quanto aprender a cuidar corretamente do condomínio é conhecer alguns aspectos que podem comprometer a sua família em virtude de negligência, má utilização ou acidentes.

Lembre-se que o ato de se manter um bem com manutenções preventivas e corretivas, evitando sua deterioração natural, é sua responsabilidade. Fique atento ao “Plano de Manutenção Preventiva” aqui apresentado. Observe corretamente este conteúdo, que visa permitir que seu comdomínio mantenha-se novo e completo em suas funcionalidades.

Lembrado a você que, apesar de utilizarmos materiais de boa procedência, fornecedores qualificados e a melhor mão-de-obra disponível, problemas podem ocorrer com o decorrer do tempo. Estes não caracterizam defeitos de construção, pois no estado atual da técnica e, devido ao emprego de métodos artesanais, além das características intrínsecas de certos materiais, espera-se de alguns deste e de alguns serviços uma duração limitada, decorrente do desgaste natural. Diante disto, deverá ser afastada a responsabilidade da construtora, caso esses defeitos decorram do desgaste habitual ou processos de beneficiamento, extração e queima de fornalhas.

Para citar alguns exemplos:

1. Diferenças em espessuras de cerâmicas ou pedras;
2. Diferenças de tonalidades em cerâmicas, pedras e madeiras;
3. Pequenas imperfeições nos revestimentos em gesso aplicado sobre a alvenaria (ondulações, pequenos desníveis, estrias e fissuras);
4. Fissuras provenientes do processo de dilatação e contrações dos materiais;
5. Pequenos empenos e distorções na madeira.

# IX – OBSERVAÇÕES FINAIS

Na prática, o setor construtor tem verificado que grande parte das reclamações de problemas nos imóveis por parte do comprador/usuário decorre do mau uso, da manutenção indevida, da falta de manutenção e até mesmo devido a modificações realizadas sem autorização e acompanhamento profissional. Alterações das características originais do condomínio podem afetar seu desempenho estrutural, térmico, acústico de estanqueidade e funcionamento das instalações.

“DIANTE DISTO, SÃO EXPRESSAMENTE PROIBIDAS AS MODIFICAÇÕES SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DA CONSTRUTOTA OU CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAIS/EMPRESAS QUALIFICADAS PARA TAL FIM.”