Rua Ubaldo Pinto, 99
Sítio do Campo – CEP 11725-040
Praia Grande – SP

APRESENTAÇÃO

Prezado Cliente

Inicialmente, agradecemos a sua escolha por um empreendimento nosso, o que muito nos honra.

Este Manual do Proprietário pretende familiarizá-lo com seu novo imóvel, dando-lhe informações importantes para sua utilização e melhor conservação.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que julgar necessário. Esperamos que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior, a fim de proporcionar conforto e felicidade a cada metro quadrado do seu novo lar.

Cordialmente,

HLA Construtora & Incorporadora LTDA

HLA Construtora & Incorporadora

Av. Fumio Miyazi, 141 – Sala 1201 – Boqueirão, Praia Grande/SP

Índice Geral

INTRODUÇÃO.....03
GENERALIDADES.....04
CONDOMÍNIO: COMO FUNCIONA.....05
CONCESSIONÁRIAS: COMO SOLICITAR AS LIGAÇÕES.....06
MODIFICAÇÕES e REFORMAS.....07
O EMPREENDIMENTO.....09
ESTRUTURA.....10
ALVENARIAS.....11
ESQUADRIAS de MADEIRA.....13
ESQUADRIAS de ALUMÍNIO.....15
VIDROS.....17
IMPERMEABILIZAÇÕES.....18
REVESTIMENTOS de PAREDES, PISOS, TETOS e BANCADAS.....20
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, LOUÇAS e METAIS SANITÁRIOS.....30
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS e COMPLEMENTARES.....33
AR CONDICIONADO.....38
GARANTIA e ATENDIMENTO.....39
GARANTIA LEGAL.....40
TABELA de GARANTIAS.....42
DISPOSIÇÕES GERAIS.....49
TABELA DE PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES.....51
SOLICITAÇÃO de ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....52

INTRODUÇÃO

Generalidades

Como ocorre com qualquer outro produto, a 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 colocados a seguir fizeram parte da construção de sua residência. Colocamos as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, o uso adequado e manutenção dos materiais empregados.

Neste sentido, **é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventual uso quando for necessário.**

Ao lado dos direitos, o condômino tem os deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, conforme tabela no tópico "Garantia e Atendimento".

O condômino deve 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.

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

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

- Pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes;
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- Pela conservação das partes comuns do imóvel;
- Pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- Pela segurança patrimonial de todos;
- Pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;
- Pelo repasse deste *Manual* ou de cópia ao proprietário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que este procedimento seja observado em toda cadeia de sucessores.

Condomínio: como funciona

Condomínio é o exercício do direito de propriedade juntamente com outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, estão obrigados a cumprir a convenção de condomínio para que haja uma convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condominios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro, quando trata do condomínio de prédios (Condomínio Edifício) e a Lei 4.591, de dezembro de 1964. Deve-se, ainda, respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

Na primeira assembleia de condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o regimento interno, que regerá a convivência diária.

Para uma convivência harmoniosa entre os moradores de um condomínio, é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração efetivas.

O condomínio é composto por unidades autônomas, que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de áreas comuns o terreno, as áreas de circulação e de lazer, os jardins, a portaria, os equipamentos de combate a incêndio, os reservatórios, as bombas d'água, redes de água, esgoto e gás, os condutores de águas pluviais, as tubulações de telefone e de energia elétrica, a fachada e demais equipamentos de uso geral. (quando houver qualquer um dos itens descritos)

Constituem despesas de condomínio a energia elétrica consumida nas áreas comuns, a água e o gás consumidos nas áreas comuns (quando houver sistema tipo GLP); a remuneração de empregados e os encargos sociais; as despesas de conservação e manutenção de áreas e equipamentos comuns; às demais despesas previstas na convenção de condomínio e outras que venham a ser aprovadas em assembleias.

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1° da Lei n.º 4.591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

Concessionárias: como solicitar as ligações

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

ORIENTAÇÕES

Água

O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, de uso coletivo do condomínio (quando houver), já estão em pleno funcionamento.

Solicite a ligação de água de sua unidade através do telefone 0800-0550195, ou pelo aplicativo "Sabesp Mobile" disponível para android e IOS.

https://agenciavirtual.sabesp.com.br/web/guest/guia-de-servicos

Energia elétrica

Solicite a mudança de titularidade à CPFL Piratininga pelo telefone 0800-0102570, pois as ligações já estão em pleno funcionamento. Você deve informar nome, CPF, RG e endereço do condomínio.

www.cpfl.com.br

Telefone

O pedido da linha telefônica deverá ser solicitado através do telefone **10315**.

O serviço é atendido por secretária eletrônica, que solicitará a discagem de números de acordo com a opção para o serviço que você estiver solicitando. Tenha à mão seus documentos.

www.telefonica.com.br

Gás

O condomínio não foi projetado para receber gás tipo GLP, apenas de forma individualizada, por meio de recipientes (botijões ou cilindros). Estes recipientes devem ser reabastecidos periodicamente conforme seu uso.

Modificações e Reformas

A reforma de uma casa deve levar em conta as características gerais da construção. Como partes comuns do condomínio, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas e terraços sem a aprovação do condomínio.

Os pilares, vigas, lajes de concreto e paredes **não podem ser alterados**, sob risco de se comprometer a estabilidade do imóvel.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitar os limites de carga para os quais se projetaram as lajes.

Só confie reformas ou obras em sua unidade a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico.

Será perdida a garantia da Construtora, nos itens que forem reformados/alterados pelo proprietário.

Como utilizar o manual

Visando orientar a manutenção das unidades privativas do condomínio, este *Manual* informa sobre as características executivas e os memoriais descritivos de cada etapa da construção. Cada tópico trata de uma fase de execução da obra e, de modo geral, contém:

Especificações técnicas

Materiais básicos

Manutenção

Atenção

Prazo de Garantia

Perda de Garantia

O empreendimento

Estrutura

Especificações técnicas

As casas são compostas por um sistema reticulado, na qual foi utilizado concreto armado e alvenaria estrutural.

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

Laje pré-moldada: elementos estruturais planos que recebem as ações diretas das cargas (pisos, alvenarias, móveis, etc.). 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 imóvel, respondendo por boa parte dos aspectos relacionados à solidez e à segurança do mesmo.

Atenção

Numa edificação realizada em alvenaria estrutural **não** é possível a retirada parcial ou total de pilares, vigas, lajes e paredes. Da mesma forma, não se deve sobrecarregá-los além dos limites previstos no projeto original, que é de mais ou menos 200 kg/m² para cada cômodo presente na unidade.

Para não ocorrer nenhum risco, esteja atento a certos usos especiais que acumulam objetos muito pesados numa pequena área do piso, como bibliotecas, coleções de jornais e revistas, aquários grandes e cofres, por exemplo. Portanto, para qualquer reforma deverá ser consultado o autor do projeto estrutural da edificação.

Alvenarias

Especificações técnicas

As alvenarias constituem-se em **elementos de vedações** ou fechamentos, e como dito anteriormente, **também fazem função estrutural.** Sua retirada poderá gerar problemas graves à estrutura e até mesmo a ruína da mesma, sendo de responsabilidade do autor desta modificação o ressarcimento dos reparos das unidades eventualmente danificadas.

As paredes foram executadas com blocos de concretos estruturais, com espessuras de paredes médias de 12 centímetros. Estes materiais são resistentes mecanicamente, possibilitando a fixação de quadros ou elementos decorativos.

Atenção

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários ou outros objetos, consulte os projetos e detalhamento do seu imóvel e os desenhos na aba "Anexos Técnicos", procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água e instalações elétricas, bem como pilares e vigas, sendo estes de mais difícil perfuração. É preferível a utilização de furadeira e buchas com parafusos especiais para blocos, evitando-se o uso de pregos e martelo, que tem grande capacidade de penetração e poderá danificar o acabamento da parede.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do imóvel, 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 à distância de pelo menos 1 metro e meio. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provoquem infiltração para o interior da edificação, serão consideradas aceitáveis e normais.

Recomendamos não efetuar reformas no seu imóvel que envolva demolição ou construção de paredes, abertura ou fechamento de vãos, sem a prévia consulta aos projetos e responsáveis.

Manutenção

Para manutenção das áreas internas (unidades privativas e áreas comuns), bem como da fachada da edificação, deve-se seguir as orientações conforme a tabela de "Periodicidade das Manutenções", no capítulo "Garantia e Atendimento".

Prazos de garantia

- Paredes internas: fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro e meio – 1 ano.
- Paredes externas/ Fachadas: **fissuras que possam vir a gerar infiltração** – 3 anos.

Nota: As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

Perda de garantia

- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas, além dos limites normais de utilização previstos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Esquadrias de Madeira

Especificações técnicas

Batentes e guarnições: os batentes são de madeira maciça própria para pintura, sendo fixados com pregos sem cabeça, bem como suas guarnições.

Portas: lisas, sarrafeadas e pintadas.

Ferragens das portas: Fechaduras WC / Internas oxidadas 3F

Manutenção

- Recomendamos não bater às portas pois, além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes;
- Para limpeza das fechaduras e ferragens, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo, o que pode ocasionar a remoção do verniz, bem como manchas;
- Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de pó de grafite;
- Evite furar ou fixas objetos nas portas;
- Não molhar a parte inferior dos batentes, das guarnições e das folhas das portas para evitar seu apodrecimento;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Limpeza nas portas pintadas – nas portas pintadas use uma flanela seca, ou quando necessitar de uma limpeza mais profunda, use apenas um pano branco com sabão neutro, não esfregue apenas uma região da porta, limpe ela toda por igual; feito isso, retire o produto com um pano branco umedecido em água limpa, NÃO use produtos à base de amoníaco ou ácidos.

DICA: Para limpeza das portas e batentes encerados, use apenas uma flanela seca e quando perceber que a porta não tem mais brilho, aplique lustra móveis com um pano levemente umedecido, (não coloque muito lustra móveis pois ele deixa uma camada gordurosa, onde a sujeira adere mais facilmente) e depois passe uma flanela seca até retirar todo resíduo do lustra móveis e perceber que o brilho da porta voltou ao normal.

Prazos de garantia

- Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas – no ato da entrega.
- Empenamento ou descolamento – 1 ano.

Perda de garantia

- Alteração das ferragens, fornecidas quando da entrega da unidade;
- Instalação de molas (dobradiças/aéreas);
- Remoção da folha da porta, por quaisquer motivos;
- Batidas de portas ocasionando danos às fechaduras, dobradiças, batentes, guarnições, vedações adjacentes, etc.;
- Exposição das esquadrias a umidade;
- Corte da parte inferior da porta devido a instalação de piso;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária;
- Apodrecimento das esquadrias devido à absorção de água.

Esquadrias de Alumínio

Especificações técnicas

As esquadrias metálicas foram fabricadas com perfis de alumínio de várias dimensões e bitolas, com acabamento em pintura eletrostática preta fosca (RAL 9005 F).

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários; não empenam nem apresentam defeitos de superfície ou diferenças de espessura, atendendo as exigências estéticas do projeto. Foram montados de modo a conferir estabilidade e estanqueidade a cada tipo de esquadria, impedindo a infiltração de água.

Não permita que pessoas **não capacitadas** tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá causar estragos maiores e a consequente perda da garantia.

Manutenção

- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, no mínimo a cada 12 (doze) meses em zona urbana;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do aborbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente;
- Não usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos (verifique a embalagem do produto), sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio;
- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;

- Não remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados as esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;
- Re-apertar delicadamente com a chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário.
- Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano.

Prazos de garantia

- Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas – 2 anos;
- Acabamento dos perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio – 5 anos;
- Vedação e funcionamento das partes móveis – 1 ano;
- Riscada, amassada e manchada – no ato da entrega.

Perda de garantia

- Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como: persianas, ar condicionado, molas etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que com elas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação e na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Atenção

- É muito importante fazer a manutenção preventiva das esquadrias de alumínio, pois com a incidência de sol, chuva, manuseio natural, falta de limpeza periódica, podemos ter problemas de vedação e outros inúmeros problemas, envolvendo inclusive a segurança dos usuários do imóvel. Vale lembrar que a manutenção preventiva serve para evitar problemas futuros.

Vidros

Especificações técnicas

LOCAL	ESPESSURA	TIPO DE VIDRO
sala	4mm	Comum
cozinha	4mm	Comum
quartos	4mm	Comum
banheiro	4mm	Comum

Manutenção

- A limpeza de vidros deve ser feita periodicamente utilizando-se água limpa e os produtos normais de mercado, desde que os mesmos não sejam alcalinos e não contenham substâncias abrasivas ou corrosivas. Após a limpeza, os mesmos devem ser sempre enxaguados com água limpa;
- Quando os vidros apresentarem manchas ou impressões digitais de gordura ou cola, recomenda-se a utilização de solventes comuns, do tipo álcool, sendo que após a utilização destes solventes, recomenda-se enxaguar cuidadosamente com água limpa;
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio;
- Havendo necessidade de troca de vidros, um vidraceiro experiente poderá executar o reparo sem grandes dificuldades, observando sempre a espessura, tipo de vidro.

Prazos de garantia

- Quebrados, trincado, riscados ou manchados – no ato da entrega;
- Má fixação – 1 ano.

Perda de garantia

- Se não for feita a manutenção preventiva necessária.

Impermeabilizações

Especificações técnicas

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.

Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas, conforme tabela abaixo:

LOCAL	TIPO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
BANHEIROS, WC, VARANDAS SUPERIORES, JARDINS, LAJES DE ÁREAS TÉCNICAS E COZINHAS	- Preparação e regularização do piso; - Impermeabilização: revestimento, semi-flexível, permeabilizante e protetor, bicomponente, à base ento, areias selecionadas e resina acrílica para usc concreto, argamassa ou alvenaria.

Manutenção

- Evite usar ácidos, soda cáustica ou detergentes na limpeza dos pisos e azulejos, que pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- Não esfregar vassouras de piaçava ou nylon, por que também podem danificar o rejuntamento;
- Não fincar, cravar ou fixar peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados;
- Inspecionar semestralmente os rejuntes dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema.

Perda de garantia

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas.

Qualquer furo, desgaste proposital ou acidental, ou rasgo que danifique a impermeabilização acarretará a perda da garantia.

Prazos de garantia

- Quebrados, riscados ou falta de rejunte – no ato da entrega;
- Desempenho do sistema de impermeabilização – 1 ano.

Atenção

Para instalar boxes nos banheiros, deve-se fixa-los nas paredes. Não se deve furar os pisos e rodapés, para não prejudicar a impermeabilização, mas pode-se aplicar silicone, que ajuda a fixação e é vedante.

Nunca jogue agua diretamente sobre o piso, mesmo nas áreas que estão impermeabilizadas. Tenha o habito de passar um pano úmido no piso regularmente, isso garantirá sua conservação e a perfeita utilização do imóvel.

Revestimentos de Paredes, Pisos, Tetos e Bancadas

Especificações técnicas

PAREDES

Relacionamos a seguir os materiais empregados nos revestimentos internos, com seus respectivos dados técnicos e manutenções mais adequadas.

Chapisco

Chapisco é a primeira base de revestimento, aplicado tanto nos elementos verticais quanto horizontais, nas estruturas de concreto e nas alvenarias a fim de aumentar a aderência do reboco.

Reboco

O reboco é um revestimento argamassado que protege elementos arquitetônicos e estruturais de intempéries, da ação do fogo e de desgastes superficiais, contribuindo com o isolamento acústico de paredes e alterando suas propriedades térmicas. O reboco consiste numa argamassa de cal ou cimento e areia, pronta para a aplicação dos acabamentos.

Gesso liso

O material foi aplicado e desempenado diretamente sobre os blocos. Para o acabamento final foram feitas correções com massa corrida e em seguida, a pintura.

Azulejos e cerâmicas

Os azulejos e cerâmicas são constituídos de duas camadas: uma de argila selecionada, de espessura grande, e outra fina, de esmalte, que recobre uma das faces e que lhe proporciona impermeabilidade e alta durabilidade. O azulejo tem por função revestir outros materiais, dando proteção e bom acabamento.

Revestimento externo

Pintura texturizada, nas cores platina e branco.

A construtora não se responsabiliza por eventuais furações nas fachadas que venham a causar infiltrações e/ou carbonatação de materiais a base de cimento.

PISOS

Contrapisos e regularização para impermeabilização

Os contrapisos e as bases para as fixações dos revestimentos são executados por uma mistura de cimento e areia grossa;

Como substrato para os serviços de impermeabilizações as regularizações com cimentados são aplicadas sobre as lajes de concreto. Formando os caimentos para os ralos nas áreas dos banheiros e terraços.

TETOS

Forro falso de gesso

Os forros de gesso instalados no imóvel são do tipo placas de *dry-wall* 1,20 x 2,40 m.

São materiais resistentes, portanto as furações devem ser feitas com serra copo adequada.

Gesso liso

O material foi aplicado no teto diretamente sobre as lajes pré-moldadas. Para acabamento final, foram feitas correções com massa corrida e em seguida a pintura.

BANCADAS

Mármores e granitos

Tanto o mármore como o granito são materiais lapídeos extraídos da natureza que apresentam, no entanto, algumas diferenças básicas fundamentais da sua constituição:

Mármores: material calcário metamorfizado e cristalizado, compacto e normalmente consequente de sedimentações de cores variáveis.

Granitos: são rochas magmáticas granulares (consequente da mistura de lavas de vulcões), caracterizadas pelas presenças de quartzo e feldspato.

Estas diferenças na sua formação geológica fazem com que as aparências e texturas de cada um sejam tão peculiares e diferentes umas das outras. Além disso, rochas ornamentais, por serem materiais provenientes da natureza, apresentam variações características (“manchas”, veios, cores), que muitas vezes podem ser confundidas com imperfeições. Na realidade, de forma geral, dificilmente se encontrará uma pedra idêntica a outra.

Como são materiais extraídos da natureza eles podem conter em sua massa elementos químicos diversos, tais como óxidos de ferro, que podem provocar manchas ao longo do tempo ou em

função de reações com água de assentamento. Ocorrências desta natureza e fissuras no próprio veio da placa não são cobertas pela garantia.

Memorial descritivo

Dormitórios e circulação superior

Piso: Cerâmica Retificada Acetinada FROMIGRES PREMIUM Vigo CZ Mate HD - 66x66cm.

Parede: Gesso liso sobre alvenaria - 1ª camada de pintura em fundo preparador MAZA, 2ª/3ª camada aplicada tinta branca acrílica SUVINIL.

Teto: Gesso liso sobre laje pré-moldada - 1ª camada de pintura em fundo preparador MAZA, 2ª/3ª camada aplicada tinta branca acrílica SUVINIL.

Circulação inferior, sala de estar e jantar

Piso: Cerâmica Retificada Acetinada FROMIGRES PREMIUM Vigo CZ Mate HD - 66x66cm.

Parede: Gesso liso sobre alvenaria - 1ª camada de pintura em fundo preparador MAZA, 2ª/3ª camada aplicada tinta branca acrílica SUVINIL.

Teto: Forro de gesso acartonado *Dry-Wall* - 1ª camada de pintura em fundo preparador MAZA, 2ª/3ª camada aplicada tinta branca acrílica SUVINIL.

Lavabo

Piso: Cerâmica Retificada Acetinada FROMIGRES PREMIUM Vigo CZ Mate HD - 66x66cm.

Parede: Piso Retificado 33x57 Palladium Branco

Teto: Forro de gesso acartonado *Dry-Wall* - 1ª camada de pintura em fundo preparador MAZA, 2ª/3ª camada aplicada tinta branca acrílica SUVINIL.

Banheiros

Piso: Cerâmica Retificada Acetinada FROMIGRES PREMIUM Vigo CZ Mate HD - 66x66cm.

Parede: Piso Retificado 33x57 Palladium Branco, detalhes em Piso 35x70 HDMAX RETIF 36660 INCEFRA

Teto: Gesso liso sobre laje pré-moldada - 1ª camada de pintura em fundo preparador MAZA, 2ª/3ª camada aplicada tinta branca acrílica SUVINIL.

Cozinha

Piso: Cerâmica Retificada Acetinada FROMIGRES PREMIUM Vigo CZ Mate HD - 66x66cm.

Parede: Piso Retificado 33x57 Palladium Branco

Teto: Gesso liso sobre laje pré-moldada - 1ª camada de pintura em fundo preparador MAZA, 2ª/3ª camada aplicada tinta branca acrílica SUVINIL.

Área de serviço

Piso: Cerâmica Retificada Acetinada FROMIGRES PREMIUM Vigo CZ Mate HD - 66x66cm.

Parede: Pintura texturizada em cinza platina (Grafiato)

Teto: Telhado aparente com pintura envernizada.

Entrada social e garagens

Piso: Cerâmica Retificada Acetinada FROMIGRES PREMIUM Vigo CZ Mate HD - 66x66cm.

AZULEJOS E CERÂMICAS

Manutenção

- Para perfeita conservação dos azulejos e cerâmicas, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações;
- Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro nas paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o isso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;
- Limpe as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de água e sabão neutro, porém tome cuidado com as tomadas e interruptores;
- **Importante:** Nunca use materiais abrasivos, lã de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido pode causar danos irreparáveis nas placas cerâmicas;
- Nunca use produtos com ácido fluorídrico (tipo: limpa pedra), em qualquer que seja a concentração. Estes produtos causarão danos irreparáveis a suas placas cerâmicas. Use sempre proteção para as mãos e para os olhos (luvas de borrachas e óculos de proteção);

Prazos de garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes – no ato da entrega
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso – 2 anos.

Perda de garantia

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

RECOMENDAÇÕES (TAMPO)

- **Nunca suba ou se apoie nos tampos e bancadas**, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- **Não devem ser retirados elementos de apoio** (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.

Prazos de garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) – no ato da entrega
- Peças soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso – 2 anos.

Perda de garantia

- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Quebra por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

PORCELANATO

Manutenção

- Nunca utilizar ácidos para a limpeza do porcelanato, pois estes ácidos podem atacar e prejudicar o brilho do produto;
- Em locais mais suscetíveis a sujeira, recomenda-se limpeza periódica com detergentes mais fortes (sem a presença de ácidos);

- Para remoção de manchas eventuais, são recomendados produtos específicos para cada tipo de mancha (conforme tabela):

Tipo de mancha	Produto para limpeza
Graxa e óleos	Água quente e detergente alcalino
Tintas	Removedor de tintas
Ferrugem	Água sanitária e saponáceo
Cerveja ou vinho	Água sanitária
Café	Água sanitária e saponáceo
Tinta de caneta	Solvente orgânico (acetona)

FORRO FALSO DE GESSO

Manutenção

- Para evitar que se quebrem, não provocar qualquer tipo de impacto direto sobre os mesmos. Do mesmo modo, deve ser evitada a colocação de ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objetos. Pela sua espessura, os forros não possuem resistência suficiente para suportar esse tipo de peso;
- Sugerimos que antes de abrir vãos para luminárias, spots, ou fixar pendentes sob o forro, consultem o departamento técnico da empresa;
- Os forros de gesso são pintados com látex e são sensíveis à água, podendo ocorrer manchas no teto devido a condensação de água. Nesses casos recomenda-se uma nova pintura com látex nos forros de gesso, a cada 12 meses aproximadamente;
- Cabe salientar que estes forros são chamados de “falsos”, ou seja, rebaixados, para a passagem de tubulações entre o forro e a estrutura de concreto;
- Cuidado com a água no gesso, além de fungos e bolor, o gesso com a presença constante de água se deteriora;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor no teto de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados. Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos);
- **Repintar os forros dos banheiros anualmente;**
- **Repintar paredes e tetos das áreas secas a cada 3 anos.**

Prazos de garantia

- Quebrados, trincados ou manchados – no ato da entrega;
- Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação – 1 ano.

Perda de garantia

- Quebras ou trincas por impacto;
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

REVESTIMENTO EXTERNO

Especificações técnicas

Descrição do sistema

- No corpo da edificação e muros externos foi aplicada textura sobre emboço de argamassa, conhecido popularmente como “Grafiato”.
- A construtora não se responsabiliza por eventuais furações nas fachadas que venham a causar infiltrações e/ou carbonatação de materiais a base de cimento.

Manutenção

Realizar limpeza conforme orientações abaixo a cada 2 anos:

- Para a limpeza externa das fachadas deve ser contratada empresa especializada para esta finalidade;
- A limpeza deve ser feita com vassoura de pelo macio e detergente neutro;
- Para hidrolavagem, utilize máquina de pressão (tipo Wap) com detergente neutro diluído em água;
- Deixe a solução agir por 15 a 20 minutos. Depois, remova a espuma e oleosidade decorrentes com água limpa através de hidrojato de pressão ou mangueira;
- Evite tração mecânica, agentes químicos ou corrosivos, solventes ou similares.

Repintura a cada 3 anos.

- A repintura pode ser realizada por empresas especializadas com sistemas de pintura acrílica sobre textura.

Geral

- Evitar e corrigir qualquer ponto de infiltração para que não ocorra desplacamento (por exemplo: em área de caixilhos e rodapés);
- Na instalação de redes de proteção de nylon, grades ou equipamentos, tomar o máximo cuidado abaixo desses peitoris ou muretas, a pelo menos 5 cm de distância, e as buchas devem ser colocadas com silicone para evitar infiltrações;
- Não utilizar produtos químicos corrosivos, tais como: cloro líquido, soda cáustica, ácido muriático;
- Durante a limpeza externa, as esquadrias devem ser protegidas;

- Sempre verifique se os materiais de limpeza não atacam um dos acabamentos utilizados na fachada (textura, caixilhos, vidros, etc.;
- **Não utilize materiais ácidos, pois os mesmos atacam a textura, manchado e deteriorando os materiais, chegando a arrancar partes, e será impossível a reconstrução dessas partes com as características originais;**
- Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger as esquadrias de alumínio e os vidros;

Prazos de garantia

- Trincas e manchas – No ato da entrega
- Infiltração: 3 anos.

Perda de garantia

- Manchas por utilização de produtos químicos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

REJUNTAMENTO

Manutenção

- O material utilizado para o rejuntamento, foi aplicado dentro das especificações técnicas contidas na embalagem do produto e de acordo com as normas técnicas;
- Não esfregue o rejunte com escovas de aço ou ferramentas pontiagudas, desta forma você estará removendo o material aplicado e acarretará em posterior dano;
- **As perfurações, quando necessárias, devem ser feitas nos rejuntamentos;**
- Semestralmente deve ser feita a revisão do rejuntamento.
- Para refazer o rejunte utilize materiais apropriados existentes no mercado. Não utilize o cômodo por 24 horas após o rejuntamento.

Prazos de garantia

- Falhas ou manchas – No ato da entrega;
- Falhas na aderência – 1 ano.

Perda de garantia

- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

PINTURA

Manutenção

- Não esfregue as paredes;
- Retire manchas com pano branco umedecido com água e sabão neutro;
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas;
- Não use produtos ácidos a base de amoníaco para limpeza de portas pintadas, use pano branco com água e sabão neutro;
- Para que sua residência mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral periódica;
- Tanto áreas internas quanto externas devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho e eventuais fissuras.

Prazos de garantia

- Sujeira ou mau acabamento – No ato da entrega;
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento – 1 ano.

Perda de garantia

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

TELHADO

especificações técnicas

- Telhas: telha romana esmaltada, cor branca.
- Rufos: Alumínio.

manutenção

- Em caso de manutenção dos telhados, recomenda-se contratação de mão de obra especializada para nao haver problemas futuros;
- Verificar as condições dos rufos (rufos soltos ou em más condições), evitando possíveis infiltrações e fazer a limpeza a cada 6 meses, ou a cada ocorrência de chuvas e ventos fortes que possam incidir diretamente na integridade e desempenho do material, bem como da estrutura para garantia da conservação do telhado;
- Verificar constantemente se não há telhas trincadas ou soltas, evitando possíveis infiltrações;
- Cuidados na instalação de antenas coletivas, parabólicas, TV a cabo e entre outras, cujas instalações necessitem de transpasse / furação das telhas cerâmicas ou travamento na estrutura de madeira do telhado, qualquer modificação no sistema será considerada perda de garantia.

atenção

- Os pontos descritos anteriormente são de grande importância para a manutenção da integridade do telhado, e por consequência, para sua estanqueidade;
- Desta forma, concluímos que a garantia da Construtora da estanqueidade da cobertura, mantidas as condições de conservação e de manutenção citadas acima, e salvo precipitações pluviométricas e ventos superiores aos previstos nas normas, permanece em conformidade de acordo com a tabela de garantias.

Perda de garantia

- Se não forem observados os itens acima ou se não for feita a manutenção preventiva necessária.

Instalações Hidráulicas, Louças e Metais Sanitários

Especificações técnicas

A residência é equipada com redes de água fria, águas pluviais e esgoto.

As instalações hidráulicas e sanitárias requerem maiores cuidados, pois seu mau uso ou falta de manutenção preventiva podem acarretar entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

Rede de água fria

O fornecimento de água da residência é feito pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo) e captação de água da Serra. Depois de passar pelo medidor de água de cada residência, a água é conduzida ao reservatório superior da casa. A partir daí, a água é conduzida por gravidade para os pontos de consumo (pias, chuveiros, lavatórios, etc).

Registro geral de água

Existe um registro de água (cavalete), para água potável na entrada da casa que suspende o abastecimento de toda a unidade, em caso de manutenção ou emergência. Além disso, cada ambiente hidráulico tem um registro para isolamento do sistema.

Redes de esgoto e ventilação

Os esgotos têm origem nos vasos sanitários, pias, chuveiros, lavatórios, ralos, etc. Os ramais que recebem as águas ou detritos desses aparelhos são conectados a uma prumada. As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos da residência e as levam, por gravidade, até os desvios no térreo, de onde seguem para a Estação de Tratamento de Esgoto.

Os tubos que coletam os detritos e água são ventilados, em locais determinados em projeto específico, através de outros tubos, chamados de rede de ventilação. A tubulação da rede de ventilação deve receber os mesmo cuidados das demais, pois é tão importante quanto qualquer outra.

manutenção

- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas em anexo, **para evitar perfurações e danos a rede hidráulica, bem como na impermeabilização, que na parede tem altura de 60 cm e dentro do box tem altura de 210 cm;**

● Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.;

● Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;

● Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;

● **Nunca suba ou se apoie nas louças e bancadas**, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças; Não permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;

● Não apertar em demasia as torneiras da sua unidade, pois pode causar danos as buchas de vedação interna;

● Ao instalar filtros, torneiras e etc, nao os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos;

● A limpeza dos reservatórios deverá ser efetuada por empresa especializada, no mínimo a cada 6 (seis) meses ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede;

● **Não devem ser retirados elementos de apoio** (mão francesa, coluna do tanque, etc), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;

● Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto a parede, usando acessórios próprios;

● Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;

● Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o "fecho hídrico" dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;

● Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;

● Não utilize na limpeza e desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;

● Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imovel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento e jogando água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;

● Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;

● Substitua periodicamente vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Como desentupir a pia:

Com o auxílio de luvas de borracha e um desentupidor, siga os seguintes passos:

● Encha a pia de água;

● Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima (tome cuidado com o uso de força excessiva para não danificar a fixação da cuba). Observe se ele está totalmente submerso;

● Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta.

Atenção

Quando da colocação do box nos banheiros da sua unidade, metais sanitários de apoio (porta papel, toalheiros, saboneteiras), gabinetes das pias ou armários de cozinha, atentar para os desenhos e esquemas de cada parede hidráulica para que não sejam danificadas.

Prazos de garantia

● Instalações Hidráulicas - problemas com a instalação - 1 ano;

● Instalações Hidráulicas - louças e metais sanitários quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos - no ato da entrega.

● Instalações Hidráulicas - colunas de água e tubos de queda de esgoto com danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura - 5 anos.

Perda de garantia

● Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc;

● Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;

● Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando o acúmulo de resíduos nos mesmos;

● Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;

● Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;

● Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento.

Instalações Elétricas e Complementares

Especificações técnicas

Instalações Elétricas Básicas:

Os principais componentes das instalações da sua unidade são:

Quadro de distribuição: cada unidade possui 01 quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos da residência. No lado interno do quadro de distribuição existe a indicação de todos os circuitos. Este quadro é projetado e rigorosamente executado, dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidades diferentes.

Disjuntor geral: localizado no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia da unidade. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue sempre a chave geral. Encontra-se também instalado no quadro um dispositivo anti choque **DR**.

Interruptor diferencial (DR): dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois ele protege tanto contra um choque ou contra uma pequena fuga de corrente; este dispositivo funciona da seguinte forma:se você coloca um secador de cabelos na tomada, e esse aparelho está com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que vem da tomada nao esta sendo completamente aproveitada pelo motor, mas está se perdendo pelo fio e pela carcaça do aparelho, esse dispositivo entra em ação e corta o fornecimento de energia, desligando o disjuntor (que fica localizado no quadro de luz) de forma a protegê-lo contra choques. Também pode ser desarmado quando alguma fiação, por algum manuseio ou movimentação tiver sido desencapado e estiver em contato com partes metálicas.

Atenção

CHUVEIRO ELÉTRICO: ao adquiri-lo, certifique-se que a resistência do chuveiro, seja **blindada**, para não desarmar o DR, citado anteriormente.

Disjuntores parciais: a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor em questão se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e ele voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto.

Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Não se deve aceitar conselhos de leigos e curiosos. Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente no circuito, ou na dúvida, desligue a chave geral.

Tomadas e interruptores: estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. A instalação elétrica da unidade, de modo geral, prevê todas as tomadas com "voltagem" de 127v, com exceção das tomadas 220v previstas em projeto (cozinha e chuveiro). A quantidade e localização das tomadas foi prevista, tendo em vista sua utilização lógica e racional, estando de tal forma dimensionada que dispensa a ligação de 2 (dois) ou mais aparelhos elétricos a uma mesma tomada, impedindo assim, sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas da unidade.

As tomadas da unidade seguem o novo padrão brasileiro NBR 14136.

Atenção: Não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes.

Aparelhos elétricos: lembre-se que as instalações elétricas de sua residência foram dimensionadas para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados observando-se em especial o aterramento, voltagem, bitola, qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugues dos equipamentos.

Circuitos: é o conjunto de tomadas de energia, pontos de iluminação, tomadas especiais e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada.

Evite a utilização de benjamins, pois eles normalmente provocam sobrecarga.

Manutenção

- Nao trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação;
- Não manusear aparelhos elétricos quando houver contato com água, pois podem ocorrer acidentes fatais;
- Ao lidar com eletricidade, procurar usar calçado com sola de borracha inteiriça (tênis, por exemplo), pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola do chão, evitando choques;
- Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio positivo e um negativo pode ocasionar passagem de corrente e uma possível parada cardíaca. Quando tiver que lidar com instalação elétrica, isolar sempre o fio que acabou de mexer antes de desencapar o outro;
- Os equipamentos em 220v devem ter resistência blindada e serem ligados por pessoas capacitadas sempre aterrando os mesmos para evitar fugas de corrente e desarmamento do DR;

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

- Evitar o uso de benjamim para não sobrecarregar a instalação;

- Não confundir o fio terra com os fios fase para não simular uma ligação de 110v onde deveria ser 220v causando um curto-circuito em toda a instalação;

- **Em caso de emergência ou incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição;**

- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc) apenas com pano úmido;

- Testar a cada 6 (seis) meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada. Caso isso não ocorra, trocar o DR;

- Reapertar anualmente todas as conexões do Quadro de distribuição;

- Reapertar a cada 2 anos todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz);

- **O pedido de ligação de energia em seu imóvel deve ser requerido à CPFL, conforme dados fornecidos no início deste capítulo.**

Atenção

Nunca permitir que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Parte da instalação não funciona:

- verificar no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo.

- se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

- o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro;
- existe algum curto-circuito na instalação e será necessário reparo.

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

- verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, e que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;

- Outra possibilidade é que o curto circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;

● verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

● Superaquecimento no quadro de distribuição:

- verificar se existem conexões frouxas e apertá-las;
- verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

Perda de garantia

● Se for evidenciada a substituição de fios e cabos, especialmente com bitola menor;

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

● Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;

● Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

● Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis.

Instalações Elétricas e Complementares

Telefonia

Foi executada a instalação (fiação) para uma linha telefônica, nos pontos de telefone da sua residência. A instalação da linha telefônica e do aparelho é de responsabilidade do condomínio.

Existe a possibilidade da instalação de mais uma linha telefônica em cada unidade.

Interfone

Existe 01 ponto na cozinha.

Pontos para Televisão

Foi executada a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de antena coletiva (sinal aberto) ou TV à cabo nos pontos de televisão de sua residência.

Espelhos de interruptores e tomadas (acabamentos)

A limpeza das placas e mecanismos deverá ser feita com pano umedecido em água e sabão neutro.

A limpeza deverá ser feita com os mecanismos desenergizados, evitando assim o risco de penetração de água nas partes vivas.

Luminárias

As luminárias dos terraços foram entregues pela Construtora, estas são elemento de fachada, portanto não podem ser alteradas sem a prévia autorização do Condomínio.

Ar Condicionado

Para compra de equipamentos, consulte as especificações do projetista - no capítulo "Anexos Técnicos".

Ar Condicionado

Especificações técnicas

As casas foram construídas com previsão para instalação de sistema de ar condicionado do tipo ***SPLIT SYSTEM.***

Este sistema será composto de unidades condensadoras externas e unidades evaporadoras internas conforme tabelas anexas.

A previsão para acionamento dos equipamentos deverá ser através de controle remoto sem fio.

Foi executada a infraestrutura (drenos e instalações elétricas).

A infraestrutura para instalação das evaporadoras estão embutidas e localizadas numa caixa embutida na alvenaria. Para localização destas caixas consulte os desenhos no capítulo “Anexos Técnicos”.

Garantia e Atendimento

Garantia legal

A **HLA Construtora e Incorporadora LTDA**. é responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Abaixo estão relacionados os seguintes tipos de problemas e seus prazos de garantia assim estabelecidos:

Vícios Aparentes:

São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

Vícios Ocultos:

São aqueles não detectáveis no momento de entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

A empresa Construtora, no entanto, só pode ser responsabilizada caso a origem do vício oculto seja, comprovadamente, anterior à entrega do imóvel.

Solidez e Segurança:

São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do imóvel, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Prazos de garantia

Os prazos de garantia de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se).

Atenção

A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Perda de garantia

As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

Se durante o prazo de vigência da garantia (**vide tabela a seguir**) não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;

Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;

Se foi executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;

Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;

Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora/Incorporadora nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;

Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou Condomínio.

Obs: Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imovel para os sistemas específicos.

Atenção

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela Construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem garantias limitadas. **Nas tabelas a seguir**, estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

Tabela de garantias

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DE PRAZOS DE GARANTIA PARA MANUTENÇÃO

Prazos válidos a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (HABITE-SE).

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	Fabricante (*)
equipamentos industrializados							
instalações de interfone							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
ar condicionado individual							
problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos			X				
circuito fechado de TV							
problemas com a instalação (Infraestrutura)			X				
motobomba (quando houver)							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
sistema de segurança (quando houver)							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
sistemas de automação							
telefonia							
problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios			X				
motores dos portões							
problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios			X				

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	Fabricante (*)
instalações elétricas - tomadas/ interruptores/ disjuntores							
material							
espelhos danificados ou mal colocados	X						
desempenho do material e isolamento térmico							X
serviços							
problemas com a instalação			X				
instalações elétricas - fios, cabos e tubulação							
material							
desempenho do material e isolamento térmico							X
serviço							
problemas com a instalação			X				
instalações hidráulicas - colunas de água fria e tubos de queda de esgoto							
material							
desempenho do material							X
serviço							
danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura						X	
instalações hidráulicas - coletores							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas com as instalações embutidas e vedação			X				

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	Fabricante (*)
instalações hidráulicas - ramais							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas com as instalações embutidas e vedação			X				
instalações hidráulicas - louças/ caixa de descarga/ bancadas							
material							
quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	X						
desempenho do material							X
serviço							
problemas com as instalação			X				
instalações hidráulicas - metais sanitários/ sifões/ flexíveis/ válvulas/ ralos							
material							
quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	X						
desempenho do material		X					
serviço							
problemas com a vedação			X				
impermeabilização							
sistema de impermeabilização						X	
esquadrias de madeira							
lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	X						
empenamento ou deslocamento			X				

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	Fabricante (*)
esquadrias de alumínio							
borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas							
problemas com a instalação ou desempenho do material				X			
perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio							
amassadas, riscadas ou manchadas	X						
problemas com a integridade do material						X	
revestimentos de parede/ piso e teto							
paredes e tetos internos							
fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			X				
paredes externas / fachada							
infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)					X		
argamassa/ gesso liso							
má aderência do revestimento e dos componentes do sistema						X	
azulejo/ ceramica							
quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado dos pisos		X					
soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso				X			

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	Fabricante (*)
pedras naturais (mármore, granito e outros)							
quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		X					
soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso				X			
rejuntamento							
falhas ou manchas	X						
falhas na aderência			X				
forros							
gesso							
quebrados, trincados ou manchados	X						
fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			X				
pintura/ verniz (interna/ externa)							
sujeira ou mau acabamento	X						
empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			X				
vidros							
quebrados, trincados ou riscados	X						
má fixação			X				
jardins							
vegetação		X					

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	Fabricante (*)
telhado							
estanqueidade da estrutura da cobertura e telhados			X				
segurança e integridade da estrutura da cobertura e telhados						X	
solidez / segurança da edificação							
problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, *dry-wall* e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação						X	

(*) prazo especificado pelo fabricante - entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues.

NOTA: no caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.

Disposições Gerais

● A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.

● A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.

● A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.

● O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imovel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.

● O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.

● O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 - Manutenção da Edificação.

● No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes.

● No caso de alteração de síndico, ou responsável pelo gerenciamento do imovel, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.

● **Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições de garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá a Construtora e/ou Incorporadora a execução dos serviços.**

Variações de construção admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção:

Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do imóvel, na medida em que ele passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT;

Diferenças de texturas e cor entre peças de granito, por serem materiais naturais, e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da incorporadora.

Deveres do consumidor

A construtora tem a obrigação de entregar o imovel sem vícios de construção e, na sua ocorrência, corrigi-los. O comprador, usuário do imovel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

Referências

As informações aqui prestadas visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica.

Para mais esclarecimentos, consultem-se:

- Código Civil Brasileiro;
- Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal 8.078/90;
- Condomínio e Incorporação - Lei 4.591/64

Recomendações ao usuário

Leitura atenta das informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.

Respeito às normas de uso indicadas pela Construtora e pelos fornecedores.

Conservação do imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes conforme tabela a seguir:

Tabela de Periodicidade das Manutenções

ITEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
esquadrias de alumínio		limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
		limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial)	a cada 3 meses
		reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
		regulagem do freio	1 vez ao ano
impermeabilização		inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	a cada 6 meses
paredes e fachadas		repintar áreas internas (privativas e comuns)	a cada 3 anos
		repintar áreas externas	a cada 3 anos
rejunte		Inspecionar e complementar o rejuntamento (em azulejos, cerâmicas, pedras)	a cada 6 meses
		revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro	a cada 6 meses
instalações hidráulicas/ louças e metais		verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pia	a cada 6 meses
		trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores do lavatório e registros de pressão	1 vez ao ano
		limpar os aeradores (bicos removíveis)	a cada 6 meses
		limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga	a cada 6 meses
		verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	a cada 3 anos
		verificar anéis dos registros de pressão e torneira do lavatório	1 vez ao ano
		verificar os componentes do mecanismo da caixa acoplada	a cada 3 anos
instalação elétrica	quadro de distribuição de circuitos	reapertar todas as conexões	1 vez ao ano
		desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico	a cada mês
	tomadas, interruptores e pontos de luz	reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentam desgaste	a cada 2 anos

OBS: recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva.

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar Assistência Técnica na ocorrência de eventuais defeitos nos sistemas que compõem sua unidade habitacional (estrutura, alvenaria, impermeabilização, pisos, azulejos, instalações elétricas, hidráulicas e gás, esquadrias de metálicas, madeiras, ferragens, etc.) **dentro dos prazos de vigência de garantia**, sigas as instruções:

1. Entre em contato através da Central de relacionamento com o cliente da HLA pelo telefone/WhatsApp **(13) 99784-0990** ou através do e-mail ***relacionamento@hlaconstrutora.com.br***, relatando a ocorrência. *Não serão atendidas as solicitações verbais realizadas aos representantes da Construtora*.
2. No recebimento do seu pedido, caso não seja procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo imediatamente. Se procedente, agendaremos uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença, ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.
3. No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definidos os reparos a serem executados, programaremos a execução dos serviços.
4. **Se, na visita for constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e o custo a cargo do morador.**
5. Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do Condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela construtora.

Revett