



MANUAL DE USO E MANUTENÇÃO PREVENTIVA DO PROPRIETÁRIO





APRESENTAÇÃO

Prezados.

Este documento foi desenvolvido para familiarizá-lo com o condomínio, dando-lhe informações sobre o uso, conservação e manutenção preventiva do mesmo.

Nos colocamos à sua disposição sempre que julgar necessário e estiver ao nosso alcance. Esperamos que nossos esforços tenham resultado em um produto de qualidade superior às suas expectativas.

Cordialmente,

ANNASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Relacionamento com clientes.

Telefones (66) 99604-2641 / contato@annasil.com.br



SUMÁRIO

1.	CONCEITOS E DEFINIÇÕES	3
2.	DIREITOS E DEVERES	5
3.	PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	7
4.	TERMO DE GARANTIA.....	18
5.	DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO	37
6.	DESCRIÇÃO E CUIDADO COM O USO E DOS SISTEMAS DO IMÓVEL.....	40
6.1	Esquadrias de madeira.....	40
6.2	Impermeabilização	41
6.3	Estrutura e vedações	41
6.4	Instalações hidrossanitárias	42
6.5	Instalações elétrica e de cabamentos	47
6.6	Revestimentos de paredes e tetos em gesso.....	50
6.7	Revestimento cerâmico	51
6.8	Rejuntas.....	52
6.9	Pinturas, texturas e vernizes	52
6.10	Esquadrias metálicas.....	52
6.11	Garagens	53
6.12	Combate ao incêndio	53
6.13	Instalações de gás	55
6.14	Elevadores.....	55
6.15	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas.....	56
6.16	Jardins.....	56
6.17	Fachadas	57
6.18	Playground	58
6.19	Piscina e chafariz.....	58
6.20	Churrasqueiras	59
6.21	Espaço pet	59
7.	OPERAÇÃO DO IMÓVEL	59
8.	MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL	61
9.	PLANTAS E VISTAS	62
10.	SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA	63
11.	INSTAURAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	64
12.	AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO (PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO CLIENTE)	64

1. CONCEITOS E DEFINIÇÕES

a. Termo de Garantia

O termo de garantia, que consta no Item 4 deste manual, foi elaborado considerando todos os materiais e sistema construtivos que foram empregados. Nele constam os prazos de garantia a partir do “Habite-se ou termo de Recebimento do imóvel”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Os prazos constantes do Termo de garantia correspondem aos prazos totais de garantia, estes foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados.

b. Termo de vistoria do imóvel

Na ocasião da entrega das chaves, será efetuada a vistoria da unidade, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas e se há vícios aparentes de construção. Caso se verifique defeitos durante a vistoria, será remarcada uma nova vistoria após o reparo dos mesmos.

c. Manual do proprietário

O manual do proprietário contém as indicações dos principais fornecedores, desenhos e orientações com o objetivo especificar, de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, a correta utilização e manutenção do seu imóvel, a fim de evitar danos decorrentes do mau uso e esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventivas adequadas.

Constitui condição da garantia do imóvel, conforme os prazos estabelecidos pela NBR 17170, a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do condomínio nos termos NBR 5674 e desse Manual de uso e ocupação do imóvel. O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e corresponde pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

d. Vida útil

Período 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.

e. Vícios aparentes

São aquelas imperfeições de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento de imóvel.

f. Vícios ocultos

São aquelas imperfeições não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

g. Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e do solo

São itens relacionados a solidez da edificação que possam comprometer a sua segurança. Nele são incluídos peças e componentes da estrutura tais como lajes, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

h. Auto de conclusão (Habite-se)

Documento público, expedido pela Prefeitura do município de Sinop-MT confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

i. Manutenção

Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

j. Manutenção preventiva

Nos termos de NBR 5674, a manutenção preventiva compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços de reparo constantes e simples executados por profissionais habilitados.

k. Manutenção planejada

Segunda a NBR 5674, a manutenção planejada é organizada antecipadamente, tendo por referências solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

l. Manutenção não planejada

De acordo com a NBR 5674, a manutenção não planejada caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, que são atividades que exigem a intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízo pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

m. Lei 8078

É a lei que institui o código de Proteção e Defesa do Consumidor, onde é melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.

n. Lei 10406

É Código Civil Brasileiro, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, disposto, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

o. Lei 4591

É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

p. NBR 5674

É a Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

q. NBR 17170

É a Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta e define os prazos de garantia dos componentes que compõem a edificação.

2. DIREITOS E DEVERES

a. Síndico

O síndico é o responsável pela gestão do edifício. Geralmente esse designado é eleito pela assembleia geral dos condôminos, sendo o responsável direto do condomínio, com funções de manter o equilíbrio financeiro, ordem, disciplina, segurança e limpeza do edifício.

De acordo com o art. 1.348 da Lei Nº 10.406, de Janeiro de 2002, compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação.

Tendo em vista essas atribuições, na tabela 01 está descrito o programa de manutenções preventivas e corretivas das áreas comuns, sendo este de responsabilidade administrativa do Síndico do condomínio, bem como, quando houver trocar de síndico é de responsabilidade do síndico anterior o fornecimento desse manual.

b. Condômino ou proprietário

No art. 1.335 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, são apresentados os direitos do condômino, sendo eles: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Com relações aos deveres, o art. 1.336, da mesma lei, os descrevem como sendo: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a

cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

c. Incorporadora e/ou Construtora

- Entregar o Manual do Proprietário e Síndico da Edificação, conforme ABNT NBR 14.037.
- Fornecer a documentação relacionada neste manual.
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais, equipamentos e métodos construtivos utilizados e entregues ao edifício.
- Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia.
- Entregar sugestão de programa de manutenção e sugestão de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5.674 e descrito na ABNT NBR 14.037.

d. Conselho Deliberativo ou Fiscal

Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção.

e. Administradoras de Condomínio

- Realizar, total ou parcialmente, as funções administrativas do síndico, conforme condições de contrato entre o condomínio e a administradora aprovado em assembleia.
- Prestar assessoria para a elaboração e implantação do programa de gestão de manutenção do edifício.

f. Empresa Capacitada

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, capacitação e orientação recebida.
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, termo de garantia, certificados etc.
- Utilizar equipamentos e executar os serviços em conformidade com normas e legislação, mantendo, no mínimo, o desempenho original do sistema.
- Utilizar materiais e produtos adequados para a execução dos serviços, mantendo ou melhorando as condições originais.
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos.
- Cumprir as normas vigentes de segurança do trabalho.

g. Empresa Especializada

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos, orientações do Manual do Proprietário, Manual do Síndico e orientações do manual do fabricante do equipamento.
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc..

- Utilizar materiais e produtos adequados para a execução dos serviços, mantendo ou melhorando as condições originais;
- Fornecer, quando necessário, documentação de responsabilidade técnica pela realização dos serviços e suas implicações;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Cumprir as normas vigentes de segurança do trabalho.

3. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

As manutenções preventivas são intervenções efetuadas em intervalos predeterminados, ou de acordo com critérios prescritos, destinada a reduzir a probabilidade de falha ou a degradação do funcionamento de um item. Na tabela 01, será apresentado o programa de manutenção preventiva das áreas comuns do condomínio **SANTTORINI RESIDENCIAL**, definida a partir da NBR 5674.

Tabela 1 - Programa de manutenção preventiva do SANTTORINI RESIDENCIAL

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
Diariamente	Jardim		Molhar	Equipe de manutenção local
	Piscina e chafariz		Verificar o nível da água e caso necessário completar	Equipe de manutenção local
	Piso cimentado / Acabamento em concreto		Varra o piso com vassoura de piaçava	Equipe de manutenção local
A cada semana	Sistemas hidrossanitários	Reservatórios de água potável (Caixas e cisternas)	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias e da chave de boia para controle do nível	Equipe de manutenção local
		Casa de bombas de recalque, chafariz e piscinas	Verificar o funcionamento das bombas e possíveis vazamentos e entupimentos nas conexões e, caso necessário, reparar e limpar	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
		Sistema de irrigação	Verificar o funcionamento dos dispositivos	Equipe de manutenção local
	Sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico	Reservatório de prevenção e combate a incêndio	Verificar o nível dos reservatórios (piscina) e o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle do nível	Equipe de manutenção local

		Iluminação de emergência	Verificar o led de funcionamento, carga e se tempo de autonomia é satisfatório, caso necessário, providenciar a troca	Equipe de manutenção local
	Churrasqueira		Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local
A cada mês	Jardim		Manutenção geral, com poda de grama e vegetação	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Sistema de automação	Automação de portões	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do Fornecedor, lubrificar os componentes dos portões e, caso necessário, realizar a regulagem eletromecânica dos componentes.	Empresa especializada
	Revestimentos de parede, piso e teto	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificar e se necessário, encerar as peças polidas	Equipe de manutenção local
	Elevador		Contratar empresa especializada e executar, completamente, o programa de manutenção do fabricante	Empresa especializada
	Iluminação automática		Revisar e testar o funcionamento dos temporizadores e das arandelas e, caso necessário, realizar a manutenção ou substituição.	Empresa especializada
	Sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico		Verificar o funcionamento dos sistemas de alarme, o estado das placas de sinalização e data de validade dos extintores de incêndio e, caso necessário, realizar a manutenção ou substituição.	Equipe de manutenção local

		Acionar a bomba de incêndio (para tanto, pode-se acionar o dreno da tubulação) ou por meio da botoeira ao lado do hidrante. Devem ser observadas as orientações da companhia de seguros do edifício ou do projeto de instalações específico, e caso existir alguma falha, reparar	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
		Verificar visualmente o fechamento das portas corta-fogo e, se necessário, solicitar reparo	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
		Verificar a estanqueidade do sistema	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
Sistemas hidrossanitários	Ralos, grelhas, calhas, canaletas e outros condutores de águas pluviais	Limpar o sistema das águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade da época de chuvas intensas. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada a inspeção das calhas semanalmente, e caso necessário, a limpeza.	Equipe de manutenção local
Piscina e chafariz	Limpeza geral	Remover folhas, sujeiras e detritos das superfícies, esfregar as paredes e o fundo, aspirar os resíduos acumulados no fundo e limpar os bicos, jatos e tubulações para evitar entupimentos	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Tratamento da água	Ajustar o pH e aplicar os produtos químicos para manter a água limpa	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

	Elétrica	Chegar o funcionando geral do sistema e, caso necessário, providenciar reparos	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Estrutura	Conferir a vedação e verificar vazamentos e infiltrações	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Bombas	Inspeccionar o funcionamento da bomba para evitar superaquecimento e, caso necessário, providenciar reparos	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Filtros e pre filtros	Verificar a pressão dos filtros e realizar a retro lavagem, se aplicável	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Filtros e pre filtros	Limpeza dos dispositivos que impossibilitem a entrada de resíduos na tubulação	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
Sistema de gás	Registro e conexões	Verificar vazamentos por meio do cheiro característico e, caso encontrado, providenciar a correção com extrema urgência	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
Playground e espaço Pet		Verificar a integridade dos guarda corpos, brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento e, caso necessário, providenciar correções	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
Piso em blocos de concreto intertravados		Revisar o piso e recompor o rejuntamento com areia fina ou pó de pedra, conforme orientações do fabricante/fornecedor	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

			Revisar o piso e substituir peças soltas, trincadas ou quebradas, sempre que necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
			Remover ervas daninhas e/ou grama das juntas do piso, caso venham a crescer	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
			Realizar limpeza pontual do piso	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada três meses	Esquadrias de alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Dobradiças		Reapertar parafusos e lubrificar	Equipe de manutenção local
	Sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico	Blocos autônomos de iluminação	Os blocos autônomos devem ser recarregados, desligando a energia do circuito que alimenta o bloco autônomo e deixar o bloco autônomo ligado até o mesmo apagar, posteriormente colocar na posição OFF e deixar pelo período de 48 horas após mudar a chave para a posição 50% ou 100%	Equipe de manutenção local
	Sistemas Hidrossanitários	Caixas de esgoto, de gordura e de águas pluviais	Efetuar limpeza geral	Equipe de manutenção local
	Portas corta-fogo		Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	Equipe de manutenção local
			Verificar abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada.	Equipe de manutenção local
	Sistema de geração de energia fotovoltaica		Realizar limpeza geral do sistema	Empresa capacitada

A cada seis meses

Sistemas Hidrossanitários	Tanque, pias e lavatórios	Limpar os sifões das pias e corrigir eventuais vazamentos com a substituição deles	Equipe de manutenção local
		Limpar as válvulas	Equipe de manutenção local
	Reservatórios e cisternas	Efetuar a limpeza	Equipe de manutenção local
		Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios e, caso necessário, realizar limpeza e desentupimentos	Equipe de manutenção local
	Vaso sanitário	Verificar a regulagem dos mecanismos de descarga e, caso necessário, regular	Equipe de manutenção local
		Verificar se a vazamento das bolsas de ligação, e caso necessário, corrigir	Equipe de manutenção local
	Torneiras e chuveiro	Limpar os aeradores (bicos removíveis) e crivo do chuveiro	Equipe de manutenção local
	Torneiras, chuveiros e engates flexíveis	Verificar e, caso necessário, reconstituir a vedação com fita veda rosca, nas conexões como torneiras e engates flexíveis.	Equipe de manutenção local
	Registros	Verifique as estanqueidades dos registros de gaveta, e caso necessário, reparar	Equipe de manutenção local
		Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) de modo a evitar emperramentos e os mantendo em condições de manobra	Equipe de manutenção local
	Bombas de recalque e de piscina	Efetuar manutenção nas bombas	Empresa especializada
	Fechaduras	Reapertas os parafusos e lubrificar	Equipe de manutenção local

		Rejuntas em geral	Inspeção visual e, caso necessário, reconstituição dos rejuntamentos de pisos, revestimentos, ralos e peças sanitárias.	Equipe de manutenção local	
		Esquadrias de alumínio	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada	
		Sistema de prevenção e combate a incêndio	Bombas de incêndio	Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
			Registros	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) de modo a evitar emperramentos e os mantendo em condições de manobra	Equipe de manutenção local
		Instalações elétricas	Disjuntores DR	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
			Disjuntores DPS	Verificar nos disjuntores DPS, se o marcador que indica a necessidade de troca está indicando a troca, caso afirmativo, trocar o DPS	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Interfone	Sistema completo	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada
		Churrasqueira		Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
A cada ano		Impermeabilização	Áreas molhadas internas e externas, piscinas, reservatórios, coberturas, jardins, espelhos d'água	Verificar sua integridade e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Empresa especializada

Sistema de prevenção e combate ao incêndio	Extintores	Verificar a validade dos equipamentos e, caso necessário, realizar a troca.	Empresa capacitada
	Alvara de incêndio	Verificar a validade do alvará de incêndio e, caso necessário, realizar o processo de renovação.	Empresa especializada
Pintura	Forro de banheiros e áreas úmidas	Repintar	Empresa capacitada
Revestimentos de parede, piso e teto	Paredes externas / fachadas e muros	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Piso acabado, revestimento de paredes e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
Instalações elétricas	Quadro de distribuição de circuitos	Reapertar todas as conexões	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada
	Isolamentos	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa capacitada
	Contatos elétricos	Inspeção visual e, caso necessário, substituição dos contatos elétricos	Empresa capacitada
Esquadrias em geral		Efetuar limpeza geral das esquadrias incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e na vedação de silicone e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

		<p>Verificar nas janelas Maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo.</p> <p>Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros</p>	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Vidros e seus sistemas de fixação	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
Sistemas hidrossanitários	Tubulações	Verificar as tubulações de água potável e servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos, e fixação e reconstituir a sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Metais, acessórios e registros	Substituir os elementos de vedação (vedantes courinhos) dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local
	Fossas, filtros e valhas	Efetuar limpeza geral	Empresa especializada
	Vedações com veda rosca, em torneiras e engates flexíveis	Verificar vazamentos e reconstituir a sua integridade, onde necessário	Empresa especializada
	Sistema de cobertura	Verificar a integridade estrutural dos componentes, das vedações em adesivos de poliuretano e das fixações, e reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

		Revisar a integridade física das telhas e, caso necessário, substituir.	Empresa especializada	
	Alvenaria	Verificar a existência da proliferação de fungos, e caso necessário, removê-los	Equipe de manutenção local	
		Verificar a ocorrência de fissura e, caso necessário, fecha-las e impermeabiliza-las	Empresa especializada	
	Piscina	Refazer o rejuntamento das bordas com silicone específico ou mastique	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
	Equipamentos de uso coletivos	Pintar os equipamentos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, de modo a evitar oxidações	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
A cada dois anos	Esquadrias e elementos de madeira		Verificar e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Pintura		Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Instalações elétricas	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar as conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes, e reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada
A cada três anos	Fachada		Efetuar lavagem Verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção e atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada

	Pintura		Pintura geral da edificação, tratando fissuras com impermeabilizantes e materiais específicos	Empresa capacitada/Empresa especializada
	Sistemas hidrossanitários	Registros	Verificar e, caso necessário substituir, gaxeta, anéis, o'ring' e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera.	Empresa capacitada
A cada cinco anos	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA		Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções

Toda a documentação dos serviços de manutenção executados deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal (proprietário ou síndico), sendo armazenadas pelo período de 5 anos após a entrega.

Toda esta documentação, quando solicitada, deve ser prontamente recuperável e estar disponível aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

Quando houver troca do síndico, toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor.

Na tabela 2 é apresentado um modelo para o registro do programa de manutenção preventiva, entretanto o proprietário ou responsável legal pode adotar o modelo que for mais cômodo, sempre mantendo no mínimo as informações do modelo abaixo.

Tabela 2 - Modelo de registro do programa de manutenções

Condomínio:		Folha: __/__	
Endereço:		Nº	
Responsável legal:		Gestão ano ____	
Sistema	Elemento/componente	Atividade	Responsável

			Carimbo/data/assinatura

4. TERMO DE GARANTIA

Os prazos de Garantia dos sistemas, elementos, componentes e instalações estão de acordo com a ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes.

Nota:

Quaisquer solicitações de acionamento de garantia devem ser feitas através do e-mail assistenciaannasil@gmail.com, enviando a identificação do empreendimento e do morador, fotos e a descrição do problema. Não serão consideradas solicitações feitas por outros meios de contato ou com falta de informações.

a. Disposições gerais

- Os prazos constantes no termo de garantia foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. O prazo tem validade a partir do termo de recebimento;
- A construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual das Áreas comuns, bem como o esclarecimento para seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas;
- A construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de assistência técnica e reparo, sem ônus, aos vícios ocultos dos serviços, conforme constante no termo de Garantia;

- A construtora se obriga a prestar orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia, através do Departamento de Qualidade que deve ser contatado através do e-mail assistenciaannasil@gmail.com;

- O síndico se obriga a efetuar a manutenção preventiva do condomínio, conforme as orientações constantes no item 3 desse manual e com a NBR 5674 – Manutenção de Edificação, sob pena de perda de garantia;

- O síndico é responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação (Áreas comuns), conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileira e no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;

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

- No caso de ser constatado que o problema foi gerado pelo mau desempenho de um material, a construtora disponibilizar a nota fiscal de compra dos produtos e ficara a cargo do condômino acionar a assistência técnica com o fabricante;

- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esse serviço não está enquadrado nas condições da garantia, será cobrada taxa de visita e não caberá à construtora a execução dos serviços;

- Quando solicitada a garantia, a data para verificação se os sistemas ainda possuem garantias é a data de envio do e-mail em que é aberta a solicitação.

- O COMPRADOR declara que examinou o bem objeto deste contrato e que o aceita no estado em que se encontra. No entanto, caso sejam descobertos vícios aparentes ou ocultos no bem, o COMPRADOR poderá exercer seus direitos conforme abaixo.

- **VÍCIO APARENTE:** COMPRADOR terá um prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da entrega do bem, para notificar o VENDEDOR sobre a existência de vícios aparentes. Após esse prazo, o COMPRADOR não poderá mais alegar a existência de vícios aparentes.

- **VÍCIO OCULTO:** Caso sejam descobertos vícios ocultos no bem, o COMPRADOR poderá exercer seus direitos no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da entrega do bem. Após esse prazo, o COMPRADOR não poderá mais alegar a existência de vícios ocultos.

- **RENÚNCIA:** O COMPRADOR renuncia a qualquer outro direito ou ação que possa ter em relação aos vícios aparentes ou ocultos no bem, além dos estabelecidos nesta cláusula.

b. Perda de garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe no Manual de uso, ocupação e manutenção da edificação e a NBR 5647 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;

- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma ou descaracterização dos sistemas na unidade autônoma ou na área comum, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;
- Se forem alteradas qualquer um dos elementos que compõem a edificação, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;
- Se houver danos por mau uso, ou não forem respeitados os cuidados com o uso nos itens 5 desse manual;
- Se não forem respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas (de acordo com a NBR 6120 em unidade residencial a sobrecarga máxima para uma laje utilizada como forro, com acesso apenas para manutenção e sem estoque de materiais é de $0,1 \text{ kn/m}^2$ (10 kgf/m^2) e para laje de piso devem ser respeitados os carregamentos referentes às pessoas, móveis e utensílios de 15 kn/m^2 (150 kgf/m^2));
- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela Construtora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Se não for executado ou registrado o Programa de Manutenção Preventiva descrito no item 3 desse manual;
- O descumprimento dos procedimentos e prazos para solicitação de atendimento em relação às garantias;
- A ocorrência de alterações nas condições do entorno que causem impactos na edificação ou no sistema construtivo.

c. Prazos de garantia

Na Tabela 3 são apresentados os prazos de garantias conforme a legislação vigente exibidos na ABNT NBR 17170:2022, com validade a partir do “Habite-se ou termo de recebimento do imóvel”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Tabela 3 - Prazos de garantia conforme a legislação vigente

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
Contenções	<p>Constituídas por elementos projetados para a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e evitar o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos. Exemplos típicos de estruturas de contenção são os muros de arrimo, as cortinas de estacas e as paredes diafragma, entre outros</p> <p>São elementos construídos para evitar a possível ruptura do maciço de solo ou rocha em torno da edificação, suportando as pressões laterais</p>	<p>Falhas que afetem a segurança e não sejam decorrentes de uso em desacordo com o projeto e instruções fornecidas pelo construtor e/ou falta de realização de atividades de conservação e manutenção de acordo com o manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas</p>

Fundações	São elementos construtivos projetados com a finalidade de transmitir as cargas de uma edificação para uma camada resistente do solo. Podem ter diversas características técnicas, dependendo das condições da edificação e do terreno
Estrutura	Elementos construtivos responsáveis pela estabilidade e sustentação de todos os demais sistemas e componentes da edificação transferindo os esforços que estes geram e o seu próprio peso para as fundações. São abrangidos todos os elementos construtivos com função estrutural inclui todos os elementos estruturais como pilares, vigas, lajes de todos os pavimentos e paredes com função estrutural
Estrutura de pisos e de sistemas de cobertura	Inclui estruturas de pisos em mezaninos, estruturas auxiliares e estruturas de coberturas de quaisquer naturezas

A garantia em relação a ocorrência de deformações e fissuras se refere a ocorrências que ultrapassem os limites aceitáveis de deformação e fissuração estabelecidos nas Normas Técnicas específicas ou, na sua ausência, por análise técnica que defina origem, causa e riscos das fissuras ou deformações. **Como exemplo de fissuras que não afetam a segurança ou durabilidade, a literatura técnica aponta a existência das chamadas “fissuras capilares” ou microfissuras. Esta natureza de fissuras, em qualquer sistema, componente ou elemento construtivo não é abrangida pelas garantias.**

NOTA: Os sistemas estruturais, seus elementos e componentes podem sofrer deformações e fissuração de diferentes naturezas ao longo da vida útil.

Na Tabela 4 são apresentados os prazos de garantias fixados pela ABNT NBR 17170:2022, com validade a partir do “Habite-se ou termo de recebimento do imóvel”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Tabela 4 - Prazos de garantia dos demais sistemas

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
REVESTIMENTOS E VEDAÇÕES			
Pisos de ambientes internos Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização ^a ; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste ^b	1 ano
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano

Pisos de estacionamentos/garagens cobertos	Desgaste; dessolidarização	3 anos
Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante

^a Falha caracterizada pela condição em que uma camada de um material ou um componente se separa do sistema ou equipamento de que faz parte, deixando assim de cumprir sua função no desempenho deste sistema ou equipamento. Não se deve confundir este tipo de falha descrito com as situações em que o termo “dessolidarização” é utilizado no sentido de separar materiais ou componentes que devem de fato ser separados como, por exemplo, nos revestimentos, as juntas de dessolidarização ou a dessolidarização entre uma camada de piso que deve ser separada da camada estrutural como no caso de emprego de mantas com função de isolamento acústico que caracterizam os chamados “pisos flutuantes”.

^b O desgaste em sistemas de pisos se refere à resistência à abrasão, a qual pode ser avaliada por métodos de ensaios definidos em normas específicas.

Pisos de ambientes externos	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Dessolidarização, empenamento, ruptura, desgaste, deterioração por umidade	1 ano
	Rejuntamento de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Pisos cobertos e descobertos de estacionamentos/garagens externos ao edifício	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	3 anos
Pavimentação externa à edificação	Pavimentos de acesso de pedestres à edificação	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1 ano

	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
Rodapés	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Rodapés de quaisquer naturezas	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	1 ano
Vedações verticais externas	Vedações das fachadas, sejam elas compostas por alvenaria, sistema envidraçado do tipo pele de vidro, painéis de concreto ou painéis de outros materiais, paredes moldadas "in loco" ou outras, excetuando-se as esquadrias entre vãos	Perda de Integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de estanqueidade	3 anos
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
<p>NOTA 1: As vedações verticais externas, as fachadas, diante da exposição às variações térmicas, ventos, umidade e chuva, agentes poluentes, névoa salina, têm maior probabilidade de ocorrência de falhas em comparação às vedações verticais internas. Assim, torna-se ainda mais relevante do que nos demais elementos construtivos destacar que a garantia é condicionada a que as orientações de uso, operação, conservação e manutenção indicadas pelo construtor e/ou prestador de serviços de construção sejam estritamente seguidas.</p>			
Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Dessolidarização	5 anos
		Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: revestimentos cerâmicos, pedras naturais, ou outros de função decorativa que não tenham	Dessolidarização	5 anos

	função como parte da vedação)		
	Camada de acabamento decorativa tinta látex standard	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas.	1 ano
	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo – textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de aderência	3 anos
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
<p>NOTA 2: O desgaste nos revestimentos de vedações verticais externas se refere à ocorrência de depressões ou perda de massa do revestimento que podem ocorrer por falhas de suas propriedades frente às condições de exposição, mas não se refere a desgastes decorrentes de ações externas como impactos de qualquer natureza, descargas atmosféricas ou chuva de granizo com dimensões de pedras que possam causar tal desgaste.</p>			
Vedações verticais internas (áreas comuns e áreas privativas)	Vedações verticais em ambientes internos à edificação que não tenham função estrutural, compostas de quaisquer materiais e componentes	Perda de integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Desgaste, empolamento, dessolidarização, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos

	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: cerâmicos, pedras naturais ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Desgaste, dessolidarização	3 anos
	Camada de acabamento decorativa tinta látex	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento).	1 ano
	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	3 anos
	Camada de acabamento decorativo verniz sintético interior base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo com textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Perda de aderência; desgaste	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
Esquadrias internas e externas - Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe; deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Perda de vedação	1 anos
	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Desencaixe; deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	Prazo estabelecido

			pele fabricante
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe; deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Sistema completo	Amassada, riscada ou manchada.	No ato da entrega
	Vedação da interface vertical e horizontal da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Vedação entre componente da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
“Brisés ” ou elementos decorativos ou de sombreamento nas fachadas	Componentes como placas/chapas, trilhos e fixações	Oxidação; deformações	3 anos
		Dessolidarização	5 anos
Elementos e componentes construtivos de proteção	Peitoris e guarda-corpos, componentes de ancoragem de equipamentos de segurança individual ou coletiva, presentes em quaisquer ambientes externos ou internos das edificações	Ruptura ou perda de estabilidade	5 anos
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano

	Corrimãos	Ruptura ou perda de estabilidade	3 anos
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Perda de vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Desencaixe, deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Deformação, oxidação, Ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe, deslocamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Perfil de palheta de persianas e venezianas	Desencaixe ou deslocamento da palheta	Prazo estabelecido

		pele fabricante
	Ruptura, deformação, flexão ou amarelamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
Reforço metálico de Perfis Principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação ou flexão	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Ruptura, flexão	Prazo estabelecido pelo fabricante
Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	Prazo estabelecido pelo fabricante
Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
Interface vedação vertical e esquadria	Perda de aderência e vedação	Prazo estabelecido pelo fabricante
Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento, perda de brilho)	Prazo estabelecido pelo fabricante
Marcos e folhas que compõem as esquadrias de madeira	Empenamento; descolamento de camadas da folha, incluindo revestimentos, falha no tratamento superficial (por exemplo, manchas, amarelamento, fissuras e deslocamento da tinta ou verniz)	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Ruptura, flexão	Prazo estabelecido pelo fabricante

	Sistema completo	Amassada, riscada ou manchada.	No ato da entrega
	Vidros	Delaminação	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Dessolidarização em relação à esquadria	Prazo estabelecido pelo fabricante
NOTA 3: As portas internas de madeira não possuem resistência a água, por conta disso, se forem expostas a contato direto com a água elas sofrerão deformações que não possuem garantias.			
Portas com resistência ao fogo	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão	Prazo estabelecido pelo fabricante
	Folha da porta e marcos (batentes)	Deformação, ruptura; dessolidarização	Prazo estabelecido pelo fabricante
Portões, gradis, grades, portinholas e alçapões	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria, folhas móveis, incluindo venezianas	Mau funcionamento; oxidação que não acarrete a perda de seção da peça	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Ruptura, deformação, corrosão, dessolidarização, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
Muros externos	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Ruptura/tombamento	5 anos
		Fissuração	3 anos
		Deterioração por umidade	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
COBERTURAS			
		Dessolidarização ou ruptura	3 anos

Forros	Forros constituídos por quaisquer materiais e componentes; sancas (peças modeladas com diferentes formas para dar tratamento estético ao encontro entre a parede e o teto/forro)	Deformações, empenamento e fissuras, além dos limites de normas técnicas	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
Telhamento	Telhamento de qualquer tipo e suas fixações Rufos e calhas	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações e permeabilidade além dos limites das normas	1 ano
		Perda de estanqueidade	1 ano
	Rufos e calhas	Falha de fixação e perda de estanqueidade	1 ano
	Materiais industrializados que compõem o sistema	Desempenho do material	Prazo estabelecido pelo fabricante
<p>NOTA 3: A perda de estanqueidade da cobertura só é passível de garantia se não forem encontrados indícios de que a cobertura foi danificada por prestadores de serviços quando utilizada para instalação de internet, antenas de tv, ar condicionados e outros.</p>			
IMPERMEABILIZAÇÃO			
Sistemas aplicados em qualquer elemento ou sistema construtivo	Compostos pelo conjunto de materiais e componentes que asseguram a estanqueidade à água de elementos estruturais, de vedações verticais, de pisos, de coberturas, de piscinas, de reservatórios e/ou de quaisquer outros elementos construtivos	Perda de estanqueidade de produtos e instalação desde que a causa da falha constatada não seja decorrente de intervenções não previstas, avarias, danos ou falhas nos substratos ou camadas ou outros materiais e componentes que sejam determinantes do desempenho dos sistemas de impermeabilização	5 anos
SISTEMAS COMPLEMENTARES			
Sistemas hidrossanitários Os sistemas hidráulicos envolvem o sistema	Tubos e suas conexões em prumadas/colunas que alimentam os ramais e sub-ramais, os reservatórios de água, as estações de tratamento de esgotos e de água, para a edificação	Ruptura/dessolidarização; perda da integridade do sistema; perda de estanqueidade	5 anos

de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública.	excetuando-se os equipamentos industrializados como equipamentos de aquecimento de água, medidores, motobombas, filtros e outros equipamentos que integrem os sistemas		
	Ramais e sub-ramais de tubulações em ambientes internos e externos	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Louças sanitárias (cerâmicas) – lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de concreto ou de outros materiais	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Bancadas de porcelanato e cubas	Ruptura/dessolidarização; perda da integridade do sistema	1 ano
		Perda estanqueidade entre bancada e frontão e na fixação de cubas	1 ano
		Falhas de instalação	1 anos
	Chuveiros, duchas, torneiras, misturadores e monocomandos entregues instalados	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos

Sistemas de prevenção e combate a incêndio	Sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	2 anos
	Prumadas de sistema de combate a incêndio – incluindo comandos setoriais	Falhas de produtos e de instalação	5 anos
	Tubos e suas conexões em e em ramais e sub-ramais	Falhas de produtos e de instalação	3 anos
Sistemas de distribuição de gases e fluidos (exceto água) de toda natureza	Prumadas ou colunas de gás	Falhas dos produtos e de instalação quanto a estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de gás natural ou gás liquefeito de petróleo incluindo tubulações, medidores, centrais, e demais componentes; em edificações onde há outros tipos de gases, todos os sistemas de gases presente	Falhas dos produtos com instalação aparente	1 ano
		Falhas de produtos não acessíveis e da instalação	3 anos
Sistemas elétricos	Geradores, transformadores, blocos autônomos, sistemas fotovoltaicos e outros equipamentos do sistema elétrico	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes dos diversos circuitos elétricos que constituem o sistema, incluindo o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), englobando eletrodutos, disjuntores, tomadas e interruptores, fios e cabos, barramentos, terminais e bornes para conexão, quadros elétricos e painéis de distribuição de energia, quadros de comando e supervisão, dispositivos de proteção e manobra sistema de iluminação de emergência, excetuando-se luminárias,	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos

	lâmpadas e acessórios de acabamentos como espelhos de interruptores e tomada		
	Prumadas de distribuição	Falhas de produto	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	5 anos
	Luminárias de ambientes internos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Sistemas para canalização e acomodação dos condutores e componentes (eletrodutos, eletrocalhas, caixas de passagem)	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Entrada de energia, câmaras e cabines de transformação e seus componentes, transformadores, cabines de barramentos, subestações e seus componentes (exceto equipamentos fornecidos pela concessionária local de energia)	Falhas dos produtos Materiais	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de ar-condicionado	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação da Infraestrutura	3 anos
Sistema de SPDA	Cabos, barramentos e componente de equipotencialização	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos

Sistemas de automação	Sistemas de automação e supervisão que atuam sobre a operação e o funcionamento de componentes e equipamentos das instalações hidráulicas e elétricas, transportes verticais e horizontais, ar-condicionado, exaustão e ventilação e motor (portões)	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
Portões de acesso à edificação	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
NOTA 4: É comum que sistema de automação do portão seja desconfigurado por quedas de energia ou outros tipos de ocorrências adversas, esse tipo de situação não é passível de garantia.			
Sistemas de recreação coletiva	Equipamentos do playground, espaço pet e mobiliário em geral das áreas sociais	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Bancos de madeira	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
	Gramma e vegetação	Morte das vegetações	1 ano
	Sistemas de comunicação interna e externa	Infraestrutura do sistema de interfone e telefone	Falhas dos produtos
Falhas de instalação			3 anos
Sistemas de segurança patrimonial	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano

Sistemas de transporte vertical e horizontal	Infraestrutura, componentes e equipamento de elevadores, escadas rolantes, esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas com necessidades especiais, ou outros com funções de transporte de pessoas e/ou objetos nas edificações	Falhas dos produtos	Prazo estabelecido pelo fabricante
		Falhas de instalação	1 ano
Piscinas, espelho de água e fontes	Tanque	Perda de estanqueidade	5 anos
	Revestimentos	Dessolidarização	3 anos
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Instalações hidráulicas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Filtros e bombas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Acessórios como escadas e barras de apoio	Falhas dos produtos ou instalação	3 anos
	Equipamento de acesso a pessoas com necessidades especiais	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
	Sistema de iluminação – excetuando-se lâmpadas	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Componentes e acessórios para acessibilidade (tecnologias assistivas)	Barras de apoio; maçanetas e puxadores específicos; pisos podotáteis; assentos especiais; sinalização visual e tátil; alarmes e sinais sonoros	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Churrasqueiras (em áreas de uso comum ou de uso privativo)	Equipamento de sistema de exaustão, “dampers” e churrasqueira	Falha de produto/falha de instalação	1 ano
	Dutos	Perda de Integridade	3 anos

No caso de unidades entregues durante o período da garantia:

- Para os itens onde o prazo de garantia já expirou, aplica-se o Código de defesa do Consumidor (90 dias, para vícios aparentes e 180 dias para vícios ocultos).
- Para os itens onde o prazo de garantia ainda não expirou, prevalece o prazo final de garantia de vigência.

Quaisquer falhas descritas na Tabela 5 ou perceptíveis visualmente, devem ser explicitadas no momento da vistoria de entrega. Não serão consideradas solicitações que envolvam esses tipos de falhas feitas em momentos posteriores a vistoria de entrega, por não poder se garantir o estado que foi entregue ao proprietário.

Tabela 5 - Falhas aparentes e ocorrências em acabamentos em sistemas componentes e equipamentos cuja identificação deve ser feita no ato da entrega

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
Vedações verticais externas e internas	Portas de acesso e internas de áreas comuns e privativas	Ocorrências em acabamentos: manchas, lascamento de pintura ou acabamento superficial
	Revestimentos decorativos de qualquer natureza	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento
	Pinturas	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos
	Esquadrias de alumínio, madeira, aço e PVC	Falha pela dificuldade de abertura ou fechamento. Ocorrências em acabamentos: riscos, manchas, amassamento, lascamento
	Vidros	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, trincas, quebras, riscos ou manchas
Pisos	Contrapiso	Ocorrências em acabamentos: depressões e irregularidades, quebra
	Revestimentos/acabamento de qualquer natureza, inclusive o rejuntamento	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento, falhas de polimento
Forros	Superfície	Ocorrências em acabamentos: Lascamentos, quebras, manchas, irregularidades
Sistemas hidráulicos	Louças sanitárias, banheiras, bancadas e cubas	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, quebra, manchas, fixação, riscos ou amassados
	Metais sanitários	Ocorrências em acabamentos: manchamento Falhas de fixação; falha de abertura e fechamento

Sistemas elétricos	Espelhos de tomadas, interruptores e outros dispositivos	Falha de fixação e de instalação, componentes danificados
Prevenção e combate a incêndio	Sinalização	Ocorrências em acabamentos: trincas, quebras, amassados ou manchas
Acessibilidade	Sinalização	Ocorrências em acabamentos: trincas, quebras, amassados ou manchas

5. DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Manual do proprietário	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo proprietário, quando houver alteração na fase de uso
Manual das áreas comuns	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio, quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Auto de Conclusão (Habite-se)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Alvará de aprovação e execução de edificação	Construtora ou incorporadora	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Projetos	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Especificação, instituição de condomínio	Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador	Não há	Não há
Ata da assembleia de instalação do	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico

condomínio (registrada)			
Convenção condominial	Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador	Condomínio	Quando necessário
Regimento interno	Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador	Condomínio	Quando necessário
Relação de proprietários	Condomínio	Condomínio	Quando necessário
Recibo de pagamento do IPTU do último ano de obra, boleto(s) de IPTU (s) a serem pagos, cópia do processo de desdobramento do IPTU e carnês IPTU desdobrado	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Atestado de instalação de gás e instalações hidráulicas e outras instalações prediais (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
ART do Sistema de Proteção a	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano

Descarga Atmosférica - SPDA			
Medição ôhmica (com terrômetro calibrado e aferido pelo INMETRO)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada 5 anos para edificações residenciais ou comerciais e 3 anos para edificações com grandes concentrações públicas
Livro de registro de manutenção preventiva com o devido registro	Condomínio	Condomínio	Toda vez que for feito uma manutenção
Livro do conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Inscrição do edifício na Receita Federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) (conforme NR 09 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano

Contrato de manutenção de elevadores	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)

- O síndico é responsável pelo arquivo e guarda dos documentos do condomínio.
- Os documentos relacionados no condomínio devem ser mantidos em local seguro. Seu conteúdo somente deverá ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade do edifício e comprobatória de atendimento aos requisitos legais.
- Recomenda-se que o síndico guarde os documentos legais e fiscais no mínimo por 10 anos; documentos referentes a pessoal, 30 anos e documentos do programa de manutenção pelo período de vida útil do sistema especificado em projetos.
- Os documentos comprobatórios da realização da manutenção sejam organizados e arquivados de acordo com a norma ABNT NBR 5.674, de modo a evidenciar a realização das manutenções previstas no programa de manutenção da edificação.
- Os documentos devem ser guardados para evitar extravios, danos e deterioração e de maneira que possam ser prontamente recuperáveis, conforme descreve a ABNT NBR 5.674.
- Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico.
- No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência formal da documentação do condomínio, mediante protocolo discriminando todos os itens.
- Os documentos entregues pela construtora e/ou incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas, conforme documento específico.
- As providências para a renovação dos documentos, quando necessárias, são de responsabilidade do síndico.

6. DESCRIÇÃO E CUIDADO COM O USO E DOS SISTEMAS DO IMÓVEL

6.1 Esquadrias de madeira

Compreendem esse sistema o conjunto de portas, portais e vistas dos banheiros e de entrada com acabamentos de formicas no padrão de madeira.

As portas possuem laudos de conformidade de produto de acordo com a ISO 9001:2015, juntamente com laudos técnicos de dimensões e tolerâncias, propriedades físico-mecânicas e ensaios físico-mecânicos que comprovam a conformidade dos produtos, que

estão arquivados em pasta física do SANTTORINI RESIDENCIAL, das quais estarão disponíveis de acordo com a validade da garantia.

Para que o sistema funcione de forma adequada e tenha uma vida útil prolongada, é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Os trincos ou cremonas não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Não arrastar objetos através dos vãos de portas maiores que o previsto podendo danificar seriamente as esquadrias;
- Não devem ser removidos as esquadrias ou qualquer um dos componentes delas;
- AS ESQUADRIAS DE MADEIRA SÃO EXTREMAMENTE SENSÍVEIS A ÁGUA, por conta disso, não devem ser molhadas. Danos causados por essa situação serão considerados como mal uso e não são cobertos pela garantia;
- As fechaduras podem emperrar devido a situações de mal uso, como a retirada de chaves de forma incorreta ou sem completar o curso total da fechadura. Situações como essas não estão cobertas pela garantia e solicitações que envolvam esse tipo de serviço serão desconsideradas.

6.2 Impermeabilização

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água. No caso das áreas comuns, ela possui tratamento com textura hidrofóbica em todas as paredes externas e com impermeabilizante de argamassa polimérica no piso e 30cm da parede nas áreas molhadas.

Para que ela seja efetiva e tenha uma vida útil prolongada, é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou dreno de escoamento, nos apartamentos do térreo;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas tais como picaretas, enxades etc. nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, de modo a evitar danos à camada de proteção mecânica existente, nos apartamentos do térreo;
- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação e outros equipamentos sobre lajes e paredes impermeabilizadas, através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores. Sugerimos a utilização de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem removê-la ou danificá-la. Não fixar pregos ou parafusos e buchas, nem chumbadores nos revestimentos das platibandas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas;

6.3 Estrutura e vedações

A sua edificação é composta por fundação em estacas pré-moldadas cravadas, vigas, pilares e lajes em concreto armado e o fechamento em alvenaria com tijolos cerâmicos, sendo assim, apenas os locais feitos com tijolos podem sofrer alterações, pois não são estruturais, os demais não podem sofrer nenhum tipo de alteração como remoção de elementos ou a criação de aberturas.

Nas áreas comuns foi mantido o mesmo padrão sendo alterado apenas o tipo de fundação para radier, nos quiosques e guarita, e sapatas, na área gourmet.

É obrigatório que sejam tomados alguns cuidados para garantir a vida útil desses elementos, como:

- Não sobrecarregar as estruturas de pisos/lajes (15kn/m^2 / 150 kgf/m^2) além dos limites normais de utilização prevista no projeto pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer as estruturas. Deverá ser dada atenção especial ao peso de arquivos, cofres e outros objetos que ultrapassem esse limite;
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água ou gás, nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafuso com buchas especiais;
- Não instalar redes de balanço nas paredes;
- Não utilizar muros externos como estruturas de apoio do condomínio ou dos apartamentos do térreo;
- Não utilizar a estrutura existente do edifício como apoio para ampliação do condomínio ou dos apartamentos do térreo;
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- O combate ao mofo deve ser feito pelo condômino com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água, não sendo coberto pela garantia do imóvel;

6.4 Instalações hidrossanitárias

As instalações hidrossanitárias são compostas pelos itens a seguir.

a. Água

As instalações de água são compostas pelos tubos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, pela casa de bombas, pela reserva técnica, composta por dois reservatórios de fibrocimento com capacidade de 10000 litros cada, no bloco 1, um reservatório de fibrocimento com capacidade de 10000 litros, no bloco 2, um reservatório de fibrocimento com capacidade de 15000 litros, enterrado, e pelo com alimentador predial, composto por um cavalete instalado no muro exterior a área gourmet.

A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

O funcionamento do sistema, consiste no abastecimento do reservatório enterrado de 15000 litros pela água vindo do alimentador predial, após, essa água é bombeada para os reservatórios superiores pelas bombas, ondem é distribuída até os apartamentos. Cada apartamento, possui um hidrômetro no shaft do corredor, ondem o síndico deve medir o consumo de água mensalmente dos condôminos.

b. Esgoto

As instalações de esgoto são compostas pelos tubos que esgotam os esgotos dos lavatórios, dos vasos sanitários, dos ralos de chuveiros, das pias, dos tanques e das máquinas de lavar, pelas caixas de gorduras, pelas caixas de inspeção, uns tanques sépticos com uns filtros anaeróbicos e três valas de infiltrações para cada torre.

O funcionamento do sistema consiste no escoamento do esgoto por colunas que levam até as caixas de gordura e inspeção, após, esse esgoto vai para os tanques sépticos e filtro anaeróbico para ser tratado, seguindo para as valas de infiltração para que seja infiltrado no solo. A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

O condomínio possui tubulações indo da caixa de inspeção mais próxima ao filtro anaeróbico até possíveis locais de ligação com a tubulação de esgoto pública. Essas tubulações podem ser visualizadas no projeto sanitário disponível no item 9.

c. Água pluviais

As instalações de águas pluviais dos edifícios são compostas pelas calhas nos telhados e pelas tubulações que levem a água da chuva até a rua. Ainda, existe um ralo linear no estacionamento, ao lado do muro de divisa, que ajuda a escoar a água.

A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

Deve ser verificado com cuidado a existência de sujeira e dejetos que possam entupir esses locais, pois, caso isso ocorra, podem gerar grandes danos ao imóvel que não são cobertos pela garantia.

d. Registos

Existem dois três tipos de registros na sua edificação, são eles:

- Registros de pressão: Instalados no chuveiro para à regulagem da vazão de água ou fechamento;
- Registros de gaveta: Instalados na entrada de água do banheiro, da lavanderia e da cozinha, destinados a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal;
- Registros de esfera: Instalados nas saídas da reserva técnica para a interrupção total da água do ramal.

e. Louças

As áreas comuns possuem bancadas e vasos sanitário no banheiro. Os demais pontos de utilização são entregues com adaptador que deve ser retirado para que o proprietário possa instalar os equipamentos de sua propriedade.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folha de papel, cotonetes, fio dental, cabelos 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 da pia de cozinha;
- Nunca suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidado especial com crianças;
- Nas máquinas de lavar e tanques deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma;
- Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinha e áreas de serviço sem utilização por longos períodos, podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação;
- Não aperte em demasia os registros e torneiras. Ao instalar filtros, torneiras etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamento;
- Não permitir sobrecarga de louça sobre a bancada;
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra da peça ou bancada;
- O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louça e cubas de aço inox em pias, com água e sabão e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- Devem ser observados a posição das tubulações durante a perfurações durante a perfuração das paredes para que não sejam danificadas as tubulações. Esse tipo de danos não é coberto pela garantia;
- Não devem ser utilizados produtos abrasivos ou ácidos para limpeza dos metais e das louças.
- Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, pois pode se quebrar e provocar um acidente

f. Bombas

O condomínio possui sete bombas, são elas, uma para a operação da piscina, duas para levar a água da cisterna até as caixas dos edifícios, um para a operação dos hidrantes e três para a operação do chafariz.

- Bomba da piscina

Ela fica posicionada dentro da casa de máquinas da piscina, próxima a área gourmet, e deve ser utilizada para a limpeza da piscina. O seu acionamento é de forma manual por meio de um interruptor próximo a ela dentro da casa de máquina.

Os pre filtros devem ser limpo com periodicidade para evitar danificação da bomba.

Cabe ressaltar que, dentro da casa de máquinas existe outro interruptor responsável pelo acionamento da iluminação da piscina.

A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

- Bombas do chafariz

Na casa de máquinas, próxima ao chafariz, existem três bombas responsáveis pela limpeza e funcionamento do chafariz. Elas são entregues com ligação manual por meio de um interruptor dentro da casa de máquinas, mas podem ser programadas para ligarem em períodos específicos por meio de dois timers ligados nas tomadas internas.

Duas dessas bombas são responsáveis pelo funcionamento do chafariz e a terceira é responsável por sua limpeza.

Os pre filtros devem ser limpos com periodicidade para evitar danificação da bomba.

A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

- Bomba de recalque dos hidrantes

Próximos aos quiosques existe uma casa de máquinas com uma bomba responsável pela a operação dos hidrantes. Ela funciona bombeando a água da piscina para os pontos de hidrantes espalhados no edifício, ou seja, a piscina do condomínio é a reserva técnica de incêndio e deve ser mantida cheia e com os ralos de fundo desobstruídos.

O seu acionamento é automático por meio de um sistema de pressurização, mas, conforme o programa de manutenção preventivas, ela deve ser testada em um período de tempo para garantir que esteja funcionando no momento que for necessária. O seu acionamento manual é feito pressionamento do botão do painel de controle dentro da casa de máquina.

A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

- Bomba de recalque dos edifícios

Na casa de máquinas entre os dois edifícios, existem duas bombas de recalque que bombeiam a água da cisterna até as caixas de água. Cada uma delas é responsável por um dos edifícios.

O acionamento delas é feito automaticamente por meio de boias elétricas dentro da cisterna e dentro das caixas de água, mas pode ser feito manualmente mudando a chave do painel de controle de cada uma das bombas, dentro da casa de máquinas, para manual.

A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

É possível que sejam necessárias algumas intervenções por motivos diversos, abaixo estão listadas e descritas algumas manutenções que podem ter que ser realizadas pelo proprietário:

a. 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 para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;
 - Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
 - Se a água não descer, retire o sifão, nele ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento, mas não se esqueça de colocar um balde embaixo da pia, pois a água pode cair no chão;
 - Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
 - Recoloque o sifão. Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
 - Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr a água em abundância para limpar bem.
- b. Como consertar a torneira que está vazando**
- Retire a tampa / botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
 - Utilizando uma chave de fenda, desrosque o parafuso que prende a cruzeta;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.
- c. Como desentupir o chuveiro**
- Retire a tampa / botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
 - Utilizando uma chave de fenda, desrosque o parafuso que prende a cruzeta;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.
- d. Como regular a caixa de descarga acoplada**
- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - Com ajuda de um alicate, rosqueie a boia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.
- e. Como substituir a caixa de descarga acoplada**
- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - Desrosque a boia;
 - Leve-a em um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
 - Com a nova boia em mãos, encaixe-a e rosqueie exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

6.5 Instalações elétrica e de cabeamentos

O condomínio é entregue ligado e com medidores instalados. Ele possui 4 medidores específicos sendo, 1 para o uso geral das áreas comuns, 1 para cada elevador e 1 para as bombas de combate ao incêndio.

Já as unidades autônomas são entregues desligadas do sistema da ENERGISA e cabe ao proprietário solicitar o ligamento através dos números **ENERGISA MATO GROSSO - 0800 64 64 196 / (65) 999-7974 (WHATSAPP)**. Quando for solicitada a ligação será necessário informar o **RFO**, esse é o número de aprovação do projeto do seu condomínio junto a ENERGISA, ele é: **1391423**.

O condomínio possui quadro de distribuição no térreo do bloco 01 e 02, nos quiosques, na área gourmet e na guarita. A locação dos quadros e os disjuntores devem ser verificados nos projetos elétricos disponíveis através do QR code do item 9.

Durante a instalação dos equipamentos eletrodomésticos devem ser observados as potências máximas e as voltagens dos pontos de utilização para evitar danos a rede elétrica e aos equipamentos. Em especial deve ser observada a potência máxima para o chuveiro. Essas informações estão disponíveis no projeto através do QR code do item 9.

Ao lado da porta de entrada de cada apartamento, existe um interfone que possui comunicação com os demais apartamentos, com a guarita e com portão de acesso de pedestres, podendo abri-lo. Na guarita está localizado a central de interfone. O seu funcionamento é através dos seguintes passos a passo:

- a. **Procedimento para abrir o portão através do terminal dedicado**
 - Pressione o botão com a chave desenhada;
- b. **Procedimento para abrir o portão através do porteiro eletrônico pela Rua Jose de Alencar**
 - Pressione a tecla 'senha';
 - Digite a senha configurada, composta por: 'Botão senha' 1 + 'Senha configurada', sendo as senhas configuradas: 648801 e 328402
- c. **Procedimento para abrir o portão através do porteiro eletrônico pela Rua Castro Alves**
 - Digite a senha configurada, composta por, sendo as senhas configuradas: 648801 e 328402
 - Pressione a tecla '#';
- d. **Procedimento para troca de senha**
 - Através do terminal dedicado disque 94 e espere até escutar 2 bip's;
 - Digitar: #1 'Senha Atual' 'Nova senha' 'Número do apartamento' ##. Por exemplo, se esse processo for feito no apartamento 102, que tem como senha atual '123' e que se deseja colocar como nova senha '321', deve-se digitar: #1123321102##;
 - Caso seja a primeira vez que esteja configurando, por padrão, a senha atual é '000'. Caso não seja a primeira configuração, a senha atual deve ser solicitada para o morador antigo. · A nova senha deve ter 3 dígitos números e é única para cada apartamento.
- e. **Ligação do porteiro eletrônico para o terminal dedicado**
 - Digite: 1 'Número do apartamento';
- f. **Ligação do terminal dedicado para porteiro eletrônico**

- Digite: 94.
- g. Ligação entre terminais dedicados**
- Digite: 'Número do apartamento'

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico e devem ser respeitadas.
- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselho de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar todos os disjuntores;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtro de linha etc.) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, hometheater, central de telefone etc.).
- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolando tomadas e plugs a serem empregados;
- Não produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois sobrecargas podem provocar superaquecimento da fiação e conseqüentemente, riscos de incêndio e danos às instalações e aparelhos;
- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensão com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Em caso de incêndio desligue os disjuntores do quadro de distribuição;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar os disjuntores no quadro de distribuição ou no quadro de medição (conforme característica do empreendimento);

- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas com água;
- Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano;
- Caso o disjuntor desarme, basta acionar a sua chave para arma-lo novamente. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando curto circuito ou sobrecarga.
- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntor desligado);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque etc.;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo.

É possível que sejam necessárias algumas intervenções por motivos diversos, abaixo estão listadas e descritas algumas manutenções que podem ter que ser realizadas pelo proprietário caso sejam identificados alguns problemas como:

h. Parte da instalação não funciona

- Verificar o quadro de disjunção se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo, e se este voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem: O disjuntor está com defeito e será necessária sua substituição ou existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.
- Eventualmente pode ocorrer a “falta de uma fase” no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

i. Superaquecimento do quadro de distribuição

Verificar se existem conexões frouxas e as reaperte. Se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno ao disjuntor ou sobrecarga devendo o mesmo ser substituído por profissional habilitado.

j. Os disjuntores do quadro elétrico estão desarmando com frequência

Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolve o problema.

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

Além disso, podem existir falta de isolamento da fiação, provocando aparecimento de correntes para a terra. Neste caso deve ser identificado qual circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo então ao reparo da isolamento com falha.

k. Choques elétricos

Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

- Desligar disjuntor de proteção deste circuito;
- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foram danificados e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
- Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo por outro de mesmas características elétricas.

l. Chuveiro elétrico não esquentava a água

- Verificar se o disjuntor de proteção no quadro de distribuição está desarmado. Caso esteja religá-lo;
- Persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima de resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso, substituí-la.

6.6 Revestimentos de paredes e tetos em gesso

São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação/estruturas servindo de base para receber outros acabamentos ou pinturas. Nas áreas comuns, ele possui revestimento em gesso sarrafeados nas lajes abaixo da escada o restante dos ambientes possuem forro de gesso acartonado.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilize parafuso com buchas apropriadas ao revestimento. Não utilizar pregos para não danificar o acabamento;
- No caso de forro de gesso, não fixar suporte para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos com água e produto abrasivos;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiro e cozinha. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armário, atrás de cozinhas etc.), combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecido). Esse tipo de situação apenas será coberto pela garantia se for

vista durante a vistoria de entrega do apartamento, ficando a cargo do morador realizar essa manutenção.

6.7 Revestimento cerâmico

Utilizado em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamento em áreas úmidas como cozinha, banheiro, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitando também a limpeza e tornando o ambiente mais higiênico, além de possuir uma função decorativa.

Os acabamentos de cada ambiente estão descritos no item MEMORIAL DESCRITIVO.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os projetos de instalação para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizantes;
- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente perfuração com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos tais como: cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos podem causar problemas de ataques químicos nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com encontro de paredes e tetos de gesso;
- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassoura de piaçava ou escova com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento e causar infiltração no pavimento inferior, sendo que o rejuntamento garante a estanqueidade;
- Evitar bater com peças pontiagudas que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados, não os arrastar sobre o piso a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada;
- Não raspar com espátula metálica, utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Não utilizar palha de aço na limpeza de cerâmica;
- Na área da cozinha limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo “limpa forno”;
- Não deve ser transportado objetos pontiagudos, pois eles podem causar riscos nos revestimentos;

6.8 Rejuntas

É tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes e dificultar a penetração de água.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Não usar detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrado em amoníaco que atacam não só o rejunte como também o esmalte da cerâmica;
- Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;
- Recompôr os rejuntas degradados com o passar do tempo.

6.9 Pinturas, texturas e vernizes

Tem por finalidade o acabamento final do produto proporcionando uniformidade da superfície e proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira. O seu imóvel é pintado com tinta látex brancos internamente e com textura hidrofóbica externamente.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Evitar atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta deixando manchas;
- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilize esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixa e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o contato com pontas de lápis ou caneta;
- Não utilizar álcool para limpeza de áreas pintadas;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol utilizando cortinas nas janelas;
- Limpeza em paredes e tetos: para remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar-se de espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro imediatamente.

6.10 Esquadrias metálicas

As esquadrias metálicas são compostas pelos portões de entrada do empreendimento.

Os portões de entrada de automóveis no condomínio são automatizados a partir de motores elétricos instalados na sua lateral. Cada um condômino recebe um controle que comanda o portão.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Para evitar acidentes, antes de acionar o portão de entradas de automóvel deve se verificar se ele já está sendo utilizado;
- Caso ocorram quedas de energia pode ocorrer a desconfiguração da automação do portão. A construtora não presta garantia para esse tipo de situação visto que a desconfiguração não foi um problema de instalação ou do equipamento, sendo assim, a nova configuração ficara a cargo dos condôminos.

6.11 Garagens

Cada um dos apartamentos possui uma vaga de garagem no estacionamento, ela está demarcada com número da vaga e do apartamento. O condômino não deve utilizar vaga diferentes das suas, e, tão pouco, estacionar em locais que não tenham vagas demarcadas. Além disso, existem algumas vagas que não possuem a numeração do apartamento pois são unidades autônomas que foram adquiridas por um dos moradores e podem ser comercializadas separadamente ao apartamento.

É conveniente lembrar que as garagens não são preparadas para lavagens de carros.

6.12 Combate ao incêndio

O condomínio é entregue com alvará de incêndio com validade específica e, após vencida, os moradores são responsáveis pelo processo de renovação e por verificar o vencimento do Alvara.

No seu condomínio as áreas comuns possuem alarme de incêndio, que deve ser acionado em caso de fogo, para que todos os usuários sejam informados. Ele é acionado quebrando o vidro da botoeira e apertando o botão.

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para a qual é indicado e como utilizá-lo. É importante verificar a validade dos extintores, conforme especifica item 3 desse manual, e, quando ela for vencida, é de responsabilidade do condomínio realizar a troca sem alterar a posição e especificação deles, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso. A tabela abaixo esclarece alguns pontos para o uso dos extintores.

Tabela 6 - Utilização dos extintores

Classe de Incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor Recomendado
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo.	Gás Carbônico, pó químico seco

C	Material elétrico, motores transformadores, etc.	Gás Carbônico, pó químico seco
D	Gases inflamáveis sob pressão.	Gás Carbônico, pó químico seco.

Para combate a incêndios maiores, as áreas comuns possuem um sistema de hidrantes com uma bomba que leva a águas da reserva técnica, no caso, a piscina, para esses pontos através de tubos de aço galvanizado. A alimentação dessa bomba é feita através de quadro de medição específico localizado na mureta dos medidores.

Como a piscina é a reserva técnica, em hipótese nenhuma ela pode ser esvaziada, pois a água reservada nela será utilizada para apagar o incêndio, caso ocorra.

Ainda, na entrada para escada em todos os pavimentos são instaladas portas corta-fogo que são dotadas de ferragens especiais (dobradiças em aço, maçanetas de alavanca ou barras antipânico) e as portas são dotadas de fechamento automático, por meio de dispositivo incorporado à dobradiça. Elas têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga e devem ser mantidas sempre fechadas para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode ficar obstruído.

Corredores, escadas e saídas são rotas de fuga, devendo sempre ser mantidas desobstruídas para facilitar o trânsito de pessoas e o escoamento do tráfego em caso de emergência. A rota está indicada por elementos de comunicação visual. Não devem ser deixadas lixeiras e/ou tambores que obstruam a passagem nas escadarias.

Por exigência do Corpo de Bombeiros é obrigatório a formação e treinamento de Brigada de Incêndio composta por integrantes do condomínio. Ela deve ser formada e treinada conforme os documentos disponíveis e entregues na pasta do bombeiro.

A iluminação de emergência aquela destinada à manutenção das condições mínimas operacionais em situações de emergência, como incêndios ou outros sinistros. Esses pontos (blocos autônomos) são alimentados por baterias integradas ao corpo da luminária, em situação de substituição da fonte normal (falta de energia). Os circuitos são totalmente independentes das demais instalações e foram instalados nas torres, em pontos determinados das áreas comuns conforme projeto do Bombeiro.

Em caso de incêndio:

- Ao notar um princípio de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Acione os alarmes de botoeiras nos muros das áreas comuns frontais.
- Ligue para o corpo de bombeiros pelo número 193.
- Executar a rotina de desligamento.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.
- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.
- Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

6.13 Instalações de gás

Os abrigos de gás GLP (tipo botijão) ficam no pavimento térreo próximo ao chafariz. São 8 botijões de 45 kg, cujo a compra e o reabastecimento são responsabilidade do condomínio.

São 1 ponto em cada apartamento, 1 pontos nos quiosques e 1 ponto nas áreas gourmet, com medição individualizada para cada um dos pontos. As tubulações são em pex multicamadas.

6.14 Elevadores

Há 2 elevadores, um em cada torre que foram montados e fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de legislação específica da Prefeitura.

As principais características são:

- Blocos 1

Atlas Schindler

número de paradas = 8

Velocidade = 1,0 m/s

capacidade = 09 passageiros ou 675 kg

- Blocos 2

Atlas Schindler

número de paradas = 8

Velocidade = 1,0 m/s

capacidade = 08 passageiros ou 630 kg

Os elevadores estão equipados com:

- dispositivo de alarme e luz de emergência na cabina, com alimentação automática em caso de interrupção de fornecimento de energia;
- sistema de intercomunicação por interfone;
- resgate automático: dispositivo que impede que pessoas fiquem presas na cabina quando ocorre falta de energia elétrica. Na ausência de energia elétrica na rede de alimentação, o sistema de resgate executará automaticamente procedimento seguro que deslocará o elevador até o pavimento mais próximo possibilitando movimento da cabina através do desbalanço da carga. Chegando ao piso mais próximo, o elevador ficará parado de porta aberta e com a cabina nivelada com o pavimento. A partir daí estará inoperante até o retorno da energia. O sistema é composto por nobreak, responsável por alimentar a parte de controle do quadro de comando, de modo a realizar todo procedimento de resgate de forma integrada, respeitando os algoritmos de segurança do elevador.

No caso de Parada Súbita de Elevadores devem ser tomadas as seguintes atitudes:

- Se eventualmente alguém ficar preso no elevador, acionar o botão de alarme ou interfone. O zelador/síndico lhe prestará socorro e chamará a empresa responsável pela conservação do elevador.
- Ambos os elevadores, em caso de emergência (falta de energia pela concessionária) pararão no térreo, porém fica à critério do condomínio escolher se um deverá ficar desligado ou não através das duas chaves entregues ao síndico pela construtora.
- Aguarde a abertura das portas e saia observando se há degrau entre a cabina e o pavimento.
- Não permita que nenhum funcionário do edifício abra a porta do elevador em caso de pane. Aguarde a manutenção chegar. Este procedimento evita acidentes graves.
- Não permita que os usuários atirem lixo no poço do elevador. Esse lixo prejudica as peças que estão na caixa do elevador, causando danos e mau funcionamento do sistema.

6.15 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O sistema de proteção é composto por captadores mastros de raios tipo Franklin e Captor aéreo na cobertura, que são responsáveis por capturar as descargas atmosféricas, e pontos de descidas dentro dos pilares da estrutura, que são responsáveis por levar as descargas até as hastes que são enterradas ao entrono do edifício.

A locação desses itens pode ser vista nos projetos acessados através do QR Code no item 9 desse manual.

Deve ser mantido no local, ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA, atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no SPDA e novos projetos se houver. O atestado deve ser renovado pelo Síndico e/ou administradora a cada ano.

6.16 Jardins

São as áreas externas destinadas ao cultivo de plantas ornamentais estudadas e adequadas quanto ao porte, volume, textura e cores de cada espécie vegetal usada. É importante que nenhuma troca ou inclusão de vegetação seja feita sem consulta a empresa especializada, eventualmente contratada, pois pode causar danos devido às raízes e/ ou inadequação do tipo.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Não se troca o solo de um jardim, seja ele sobre laje ou não, e sim incorpora-se matéria orgânica no mínimo duas vezes ao ano e aduba-se regularmente, sendo que para cada tipo de vegetação há uma época e um tipo de adubo apropriado.
- Não transitar sobre os jardins, a não ser durante sua manutenção.
- Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas.

- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, tais como picaretas, enxadões etc. nos serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos à impermeabilização existente.
- No caso de empreendimento em que haja compromisso ambiental conforme legislação específica, deverão ser seguidas todas as orientações descritas na documentação entregue.

6.17 Fachadas

A fachada possui tratamento com argamassa para regularização (Reboco) e pintura com textura acrílica. O acabamento protege as superfícies, além de ter função decorativa.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Evitar e corrigir qualquer ponto de infiltração para que não ocorra deslocamento (por exemplo: em área de caixilhos e rodapés);
- Na instalação de redes de proteção de nylon, grades ou equipamentos, tomar o máximo cuidado para não estragar o revestimento texturado, as furações devem ser feitas nas paredes 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 caustica, 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);
- Os pontos fixos para a limpeza terão que passar por uma manutenção, com profissionais habilitados, a cada 6 meses, para garantir a utilização dos mesmos, ao longo da vida útil do edifício.
- 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;
- Sempre verifique se os materiais de limpeza não atacam um dos acabamentos utilizados na fachada (caixilho, vidros, concreto etc.).

Foram instalados para a manutenção da fachada do prédio, ganchos de ancoragem para a sustentação dos equipamentos a serem utilizados na execução dos serviços e podem ser acessados pela cobertura. Reiteramos que estes serviços devem ser realizados por empresas especializadas. Os pontos fixos para a limpeza terão que passar por uma manutenção, com profissionais habilitados, a cada 6 meses, para garantir a utilização dos mesmos, ao longo da vida útil do edifício. É importante salientar que eventuais alterações efetuadas pelo condomínio no local não devem interferir no acesso e utilização destes pontos, como a instalação de coberturas e estruturas que impeçam o livre acesso e perfeita utilização do sistema.

6.18 Playground

Área da edificação destinada ao lazer de crianças, dotada de equipamentos recreativos específicos para este fim. Localizado próximo a guarita, tem piso em grama.

A Incorporadora/Construtora não se responsabilizará por eventuais desdobramentos, acidentes e/ou sinistros envolvendo os equipamentos em questão, em especial, pela má utilização e conservação dos mesmos, a qual restará a cargo do Condomínio.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Não utilizar os equipamentos fora das especificações do fabricante.
- Não utilizar brinquedos quando estes apresentarem fissuras.
- Cada brinquedo deverá ser utilizado pela criança de acordo com a faixa etária.
- As crianças ao utilizar o playground deverão estar acompanhadas por um adulto responsável.

6.19 Piscina e chafariz

Piscinas são reservatórios de água dotados de sistemas de tratamento, destinado ao lazer. A piscina fica na área de e foi construída em fibra. Ela é dotada de equipamentos de filtro, bomba de limpeza descritos no item de instalações hidráulicas.

Além disso, ela é a reserva técnica para o caso de incêndio, por isso, é de suma importância que seja mantida cheia o tempo todo.

O Chafariz é um dispositivo destinado a decoração do condomínio feito de estrutura de concreto armado e revestido com pastilhas cerâmicas. Ele, assim como a piscina, é dotado de equipamentos de filtro, bomba de limpeza descritos no item de instalações hidráulicas.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Manter a piscina sempre cheia de água, mantendo o nível d'água no mínimo a 10 cm abaixo da borda da piscina.
- Não utilizar a piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas.
- Ligar o filtro todos os dias durante 6 horas. Este sistema só funciona com os filtros ligados. No caso de o condomínio colocar um temporizador nos filtros para trabalhar no automático em conjunto com os equipamentos, basta chamar uma empresa especializada.
- Lavar o filtro pelo menos uma vez a cada 07 dias.
- Verificar o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem.
- O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento e danificar tubulações e equipamentos.

6.20 Churrasqueiras

Ambiente tecnicamente preparado e adequado para o preparo de alimentos assados com funcionamento a carvão. Há uma churrasqueira de uso comum em cada quiosque e outra na área gourmet.

Nunca jogue água no braseiro para apagar o fogo, deixe que apague a sua brasa ou chama naturalmente. Se a pessoa que estiver utilizando fizer isso, ocorrerão fissuras ou trincas na parte externa, e os tijolos refratários se soltarão, o que isenta a Construtora da garantia por mau uso.

Ela deve ser limpa posteriormente a todo uso, evitando a degradação dos materiais que a compõem.

6.21 Espaço pet

Área da edificação destinada ao lazer de animais de estimação, dotada de equipamentos recreativos específicos para este fim. Localizado próximo a torre 02, tem piso em grama.

A Incorporadora/Construtora não se responsabilizará por eventuais desdobramentos, acidentes e/ou sinistros envolvendo os equipamentos em questão, em especial, pela má utilização e conservação dos mesmos, a qual restará a cargo do Condomínio.

Para que o funcionamento desse sistema seja de forma adequada é necessário que sejam tomados os seguintes cuidados:

- Não utilizar os equipamentos fora das especificações do fabricante.
- Não utilizar brinquedos quando estes apresentarem fissuras.
- Os animais ao utilizar o espaço pet deverá estar acompanhados por um responsável.

7. OPERAÇÃO DO IMÓVEL

Elaboramos algumas sugestões com a finalidade de orientá-lo na implantação de seu imóvel, bem como aspectos das áreas comuns.

a. Segurança patrimonial

- Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgão oficiais e das concessionárias;
- Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades partes e objetos comuns;
- Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins a que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Garanta a utilização adequada dos equipamentos para os fins a que foram projetados.

b. Mudanças

Embaixo de alguns pontos do estacionamento do edifício estão previstos, as cisternas, fossas, filtros e casa de maquinas. Esses locais não possuem resistência para a

passagem de caminhões de mudanças ou entregas, sendo a passagem ou manutenção desses tipos de veículos nos locais marcados por hachura vermelha na figura 1 é expressamente proibida, podendo acarretar danos as estruturas do condomínio e dos veículos e não sendo coberta pela garantia.

Atentar-se para não danificar as esquadrias de madeira (batentes, portas e guarnições) durante o transporte para dentro dos ambientes, pois qualquer dano causado por batidas ou impactos nas esquadrias, não serão atendidos pela garantia da construtora.

Além disso, planeje a forma de transporte dos móveis, equipamentos e outros objetos, considerando as dimensões e capacidade de carga do elevador, das escadarias, halls, rampas, portas e passagens

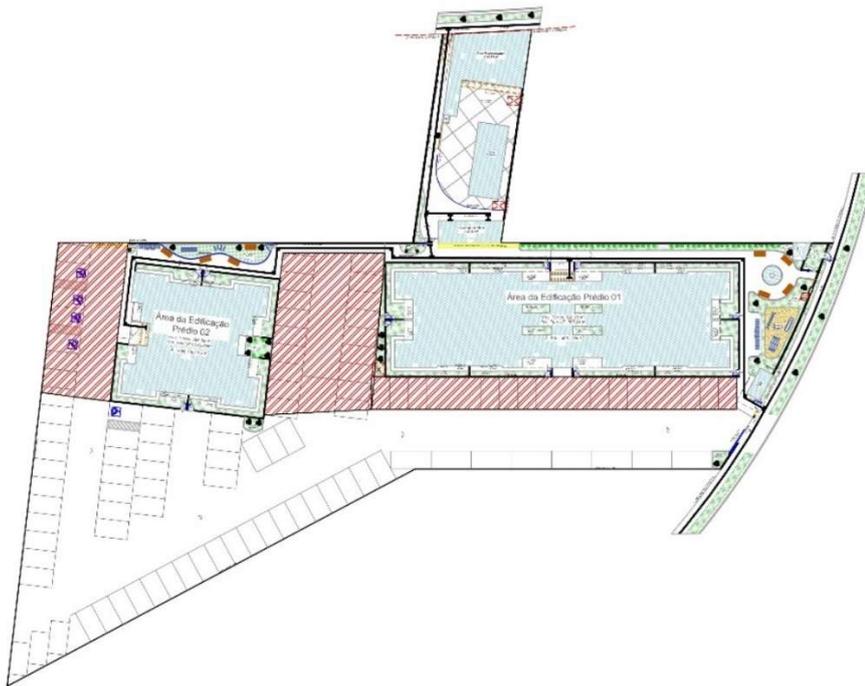


Figura 1 - Locais em que não é permitida a passagem ou permanência de caminhões

c. Pedidos de ligação individual

Tão logo você receba as chaves de sua unidade, providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de água, telefone e energia, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas. O contato pode ser realizado através dos telefones abaixo e as informações completares se encontram no item 5 específico de cada sistema.

CONCESSIONÁRIAS SINOP

ENERGISA MATO GROSSO - 0800 64 64 196 / (65) 999-7974 (WHATSAPP)

AEGEA SINOP - (66) 3517-1150 / (66) 9724-2963 (WHATSAPP)

d. Desinsetização

A desinsetização preventiva é obrigatória em todos os condomínios. O controle das pragas urbanas, como baratas, formigas, aranhas e ratos, é recomendado nas áreas comuns dos prédios pelo menos a cada seis meses.

Os produtos utilizados são venenos que fazem mal a saúde de todos, portanto é contraindicado tanto para humanos, quando para animais. As pessoas que são alérgicas não podem passar pelo local por três horas depois da desinsetização. Para os animais domésticos é preciso tomar ainda mais cuidado. Eles podem até morrer se inalarem ou lambem o produto.

8. MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL

a. Reformas

Caso sejam executadas reformas no seu imóvel, tome os seguintes cuidados:

- O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à Legislação Brasileira de Norma Técnicas e código de obras do município de Sinop. A construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam perda de garantia;
- Alteração das características originais pode afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico etc., portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/ empresas especializadas para tal fim. O condomínio deve ser comunicado antecipadamente por meio de projeto de alteração e ART de profissional qualificado;
- São de responsabilidades do condomínio a aprovação das alterações nos apartamentos, nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, conforme especificado na convenção de condomínio. O condomínio deve contratar profissional qualificado para analisar os projetos de alteração, verificando as interferências com as edificações existentes e assumindo a responsabilidade sobre a autorização da alteração, por meio de ART.

b. Decoração

- No momento da decoração verifique as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de Arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e /ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores;
- A colocação de telas e grades nas janelas ou envidraçamento da varanda deverá respeitar o estabelecimento na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio;
- Não encoste o fundo do armário nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação; sendo aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;
- Quando for furar a parede, observe atentamente a posição dos canos nos cortes do projeto hidrossanitário. Não se deve furar a uma distância de 20 cm para cada lado do cano mostrado no projeto, pois são limites de segurança das tubulações ali existentes;

- Lembre-se que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica mostrada no banheiro também estão passando por esta mesma parede na área seca vizinha. Nas colocações dos armários tomar todos os cuidados possíveis.
- Nos armários, nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteira, papelreira, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:
 - Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nas plantas e vistas constantes neste manual e no google drive.
 - Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores, utilize furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso. Não utilize pregos.
 - Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impacto, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamento.
 - Na instalação da tela de proteção nas janelas, deve-se tomar o cuidado para que seja feita a vedação das buchas e parafusos para evitar infiltrações.

9. PLANTAS E VISTAS

As vistas complementam as informações nas paredes que contêm tubulações hidráulicas. As medidas das distâncias dos encanamentos foram obtidas após as conclusões dos revestimentos, através dos projetos executivos: portanto são valores aproximados. Elas podem ser obtidas através os projetos do QR code abaixo.



Figura 2 - QR code para acessar os projetos

10. SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA

a. Vazamento em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, feche o ramal abastecedor da sua unidade. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

b. Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e água pluviais, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

c. Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto circuito, os disjuntores (do quadro elétrico) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamado imediatamente um profissional habilitado. No caso de curto circuito em equipamento ou aparelhos, procurar desarmar manualmente o disjuntor correspondente.

d. Vazamentos em Tubulações de Gás

Caso se verifique vazamento de gás de algum aparelho, como fogão, feche imediatamente os respectivos registros. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e portas. Caso perdure o vazamento, solicitar ao zelador o fechamento da rede de abastecimento. Acionar imediatamente a concessionária ou fornecedor.

e. Princípio de incêndio

No caso de princípio de incêndio, disparar o alarme de incêndio, que fica localizado no hall dos pavimentos e informar o síndico onde se encontra o foco inicial. O síndico deve informar primeiramente os integrantes da brigada de incêndio e na sequência os outros moradores.

Conforme as proporções de incêndio, acionar o Corpo de Bombeiros (193) ou iniciar o combate fazendo o uso de extintores apropriados (vide tabela no capítulo SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIOS) e hidrantes.

Caso não seja possível o combate, evacuar o local utilizado como rota de fuga a escada, fechando as portas dos ambientes. Nunca utilize os elevadores nesta situação.

Em situações extremas:

- Não procure combater o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento de combate.
- Não utilize jamais o elevador.
- Uma vez que tenha conseguido escapar não retorne.
- Se você ficar preso em meio a fumaça, respire através do nariz, protegido por lenço molhado e procure rastejar para a saída.
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra.
- Em ambientes esfumaçados, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor.
- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes.

- Se estiver preso dentro de uma sala, jogue pela janela tudo que puder queimar facilmente.
- Não tente salvar objeto, primeiro tente salvar-se.
- Ajude e acalme as pessoas em pânico.
- Fogo nas roupas: não corra, se possível envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão.
- Quando usar a escada do Corpo de Bombeiros, desça com o peito voltado para a escada, olhando para cima.

11. INSTAURAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Quando da entrega formal do empreendimento, todos os proprietários serão convocados formalmente para a Assembleia Geral de instauração do Condomínio, com o intuito de serem adotados todos os procedimentos necessários ao pleno funcionamento do Condomínio. Neste evento serão apresentadas as principais empresas prestadoras de serviço durante a execução da obra como também a empresa de administração condominial provisória. Também haverá a escolha do síndico e conselho fiscal, além da definição das condições para entrega antecipada das unidades imobiliárias a cada um dos condôminos.

12. AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO (PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO CLIENTE)

Após ocorrida a entrega do empreendimento para os condôminos, será realizada a pesquisa de satisfação do cliente conforme o sistema de gestão integrado que a empresa possui, objetivando, a avaliação dos serviços prestados e da qualidade do imóvel.