



Somos feitos de **Entrega!**

**MANUAL ÁREAS COMUNS**  
CHECK LIST DA ENTREGA TÉCNICA

**2025**

# SUMÁRIO

<b>SUMÁRIO</b>	<b>02</b>
<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>14</b>
<b>2- GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA</b>	<b>17</b>
<b>2.1 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA</b>	<b>17</b>
<b>2.2 - ABRANGÊNCIA DA GARANTIA</b>	<b>19</b>
<b>2.3 - CONDIÇÕES PARA A PERMANÊNCIA E EFETIVAÇÃO DA GARANTIA DO IMÓVEL</b>	<b>19</b>
<b>2.4 - VARIAÇÕES USUAIS INERENTES DO IMÓVEL</b>	<b>21</b>
<b>2.5 - PRAZOS DE GARANTIA</b>	<b>22</b>
<b>2.6 - PRAZO PARA O REPARO DAS SOLICITAÇÕES TÉCNICAS</b>	<b>27</b>
<b>2.7 - EXTINÇÃO E PERDA DA GARANTIA</b>	<b>27</b>
<b>3 - RESPONSABILIDADE RELACIONADA À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>30</b>
<b>3.1 - INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA</b>	<b>30</b>
<b>3.2 - SÍNDICO</b>	<b>31</b>
<b>3.3 - CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL</b>	<b>32</b>
<b>3.4 - PROPRIETÁRIO/USUÁRIO</b>	<b>33</b>
<b>3.5 - ZELADOR/GERENTE PREDIAL</b>	<b>33</b>
<b>3.6 - ADMINISTRADORA</b>	<b>33</b>
<b>3.7 - EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL</b>	<b>34</b>
<b>3.8 - EMPRESA CAPACITADA</b>	<b>34</b>
<b>3.9 - EMPRESA ESPECIALIZADA</b>	<b>34</b>
<b>3.10 - PROFISSIONAL HABILITADO</b>	<b>35</b>
<b>3.11 - DO CONDOMÍNIO - PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA</b>	<b>35</b>
<b>3.11.1 - Planejamento da manutenção</b>	<b>58</b>
<b>3.11.2 - Verificação do programa de manutenção</b>	<b>59</b>
<b>3.11.3 - Operação dos equipamentos e suas ligações</b>	<b>60</b>
<b>3.11.4 - Inspeções de Manutenção</b>	<b>60</b>
<b>3.11.5 - Registro de realização da manutenção</b>	<b>60</b>
<b>3.11.5.1 - Modelo de livro de registro de manutenção</b>	<b>61</b>
<b>4 - O CONDOMÍNIO</b>	<b>62</b>
<b>4.1 - UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COLETIVOS DO CONDOMÍNIO</b>	<b>63</b>
<b>4.2 - DESPESAS DE CONDOMÍNIO</b>	<b>63</b>
<b>4.3 - ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO</b>	<b>63</b>

4.4 - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO	63
4.5 - OCUPAÇÃO DO IMÓVEL	63
4.5.1 - Mudança	64
4.5.2 - Pedidos de ligações individuais	64
4.5.3 - Instruções para a instalação de equipamentos	66
4.5.4 - Decoração	67
<b>5 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS</b>	<b>69</b>
5.1 – CARGAS PREVISTAS	69
5.2 - ACABAMENTOS DAS ÁREAS CONDOMINIAIS	70
<b>6 - DESCRIÇÃO, CUIDADOS DE USO, MANUTENÇÃO E PERDAS DE GARANTIA DO SISTEMA</b>	<b>78</b>
6.1- FUNDAÇÕES	79
6.1.1 – Descrição do sistema	79
6.1.2 – Cuidados de Uso	79
6.1.3 – Manutenção Preventiva	79
6.1.4 – Perda de garantia	79
6.2- ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO	79
6.2.1 – Descrição do sistema	79
6.2.2 – Cuidados de Uso	80
6.2.3 – Manutenção Preventiva	80
6.2.4 – Perda de garantia	80
6.3 – ALVENARIA ESTRUTURAL	81
6.3.1 – Descrição do sistema	81
6.3.2 – Cuidados de Uso	81
6.3.3 – Manutenção Preventiva	82
6.3.4 – Perda de garantia	82
6.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	82
6.4.1 – Descrição do sistema	82
6.4.2 – Cuidados de Uso	88
6.4.3 – Manutenção preventiva	89
6.4.4 – Perda de garantia	89
6.5- INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	90
6.5.1 – Descrição do sistema	90

6.5.2 – Cuidados de Uso	91
6.5.3 – Manutenção Preventiva	91
6.5.4 – Perda de Garantia	92
<b>6.6 - INSTALAÇÕES DE GÁS COMBUSTÍVEL</b>	<b>93</b>
6.6.1 – Descrição do sistema	93
6.6.2 – Cuidados de uso	93
6.6.3 – Manutenção Preventiva	94
6.6.4 – Perda de Garantia	94
<b>6.7 - REVESTIMENTO DE PAREDES E TETO SEM ARGAMASSA OU GESSO E FORRO DE GESSO</b>	<b>95</b>
6.7.1 – Descrição do sistema	95
6.7.2 – Cuidados de Uso	95
6.7.3 – Manutenção Preventiva	96
6.7.4 – Perda de Garantia (dentre outros motivos já listados neste Manual):	96
<b>6.8 - IMPERMEABILIZAÇÃO</b>	<b>97</b>
6.8.1 – Descrição do sistema	97
6.8.2 – Cuidados de Uso	97
6.8.3 – Manutenção Preventiva	98
6.8.4 – Perda de Garantia	98
<b>6.9 - PINTURA</b>	<b>99</b>
6.9.1 – Descrição do sistema	99
6.9.2 – Cuidados de Uso	99
6.9.3 – Manutenção Preventiva	99
6.9.4 – Perda de Garantia	100
<b>6.10 - ESQUADRIAS DE MADEIRA</b>	<b>100</b>
6.10.1 – Descrição do sistema	100
6.10.2 – Cuidados de Uso	100
6.10.3 – Manutenção Preventiva	101
6.10.4 – Perda de Garantia	101
<b>6.11 - ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</b>	<b>101</b>
6.11.1 – Descrição do sistema	101
6.11.2 – Cuidados de Uso	101
6.11.3 – Manutenção Preventiva	102
6.11.4 – Perda de Garantia	103

<b>6.12 - ESQUADRIAS DE AÇO</b>	103
6.12.1 – Descrição do sistema	103
6.12.2 – Cuidados de Uso	104
6.12.3 – Manutenção Preventiva	104
6.12.4 – Perda de Garantia	104
<b>6.13 - REVESTIMENTO CERÂMICO E REJUNTES</b>	105
6.13.1 – Descrição do sistema	105
6.13.2 – Cuidados de Uso	105
6.13.3 – Manutenção Preventiva	105
6.13.4 – Perda de Garantia	105
<b>6.14 - PASSEIO – PISO ACABADO EM CONCRETO</b>	105
6.14.1 – Descrição do sistema	105
6.14.2 – Cuidados de Uso	106
6.14.3 – Manutenção Preventiva	106
6.14.4 – Perda de Garantia	106
<b>6.15 - COBERTURA</b>	106
6.15.1 – Descrição do sistema	106
6.15.2 – Cuidados de Uso	106
6.15.3 – Manutenção Preventiva	107
6.15.4 – Perda de Garantia	107
<b>6.16 - PISCINA</b>	107
6.16.1 – Descrição do sistema	107
6.16.2 – Cuidados de Uso	107
6.16.3 – Manutenção Preventiva	108
6.16.4 – Perda de Garantia	108
<b>6.17 - VIDROS</b>	108
6.17.1 - Descrição do sistema	108
6.17.2 - Cuidados de Uso	108
6.17.3 - Manutenção Preventiva	109
6.17.4 - Perda de Garantia	109
<b>6.18 - JARDINS</b>	109
6.18.1 – Descrição do sistema	109
6.18.2 – Cuidados de Uso	109
6.18.3 – Manutenção Preventiva	110

6.18.4 – Perda de Garantia	110
<b>6.19 - ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL</b>	110
6.19.1 – Descrição do sistema	110
6.19.2 – Cuidados de Uso	110
6.19.3 – Manutenção Preventiva	110
6.19.4 – Perda de Garantia	111
<b>6.20 - CHURRASQUEIRA</b>	111
6.20.1 – Descrição do sistema	111
6.20.2 – Cuidados de Uso	111
6.20.3 – Manutenção Preventiva	111
6.20.4 – Perda de Garantia	111
<b>6.21 - ILUMINAÇÃO E SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA</b>	111
6.21.1 – Descrição do sistema	111
6.21.2 – Cuidados de Uso	112
6.21.3 – Manutenção Preventiva	112
6.21.4 – Perda de Garantia	112
<b>7 - RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA</b>	113
7.1 – INCÊNDIO	113
7.2 - CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	114
7.3 – VAZAMENTO DE GÁS	115
7.4 – VAZAMENTO HIDRÁULICO	115
7.5 – VAZAMENTO SANITÁRIO	116
7.6 – DEMAIS SITUAÇÕES	116
<b>8 - LIMPEZA E MANUTENÇÃO</b>	117
8.1 – MANUTENÇÃO BÁSICA	117
8.2 – MANUTENÇÕES DE REDE DE ESGOTO	118
8.3 – MANUTENÇÃO DE REDE DE ÁGUA	118
8.4 – MANUTENÇÃO DE REDE DE DRENAGEM	118
8.5 – MANUTENÇÃO DOS RESERVATÓRIOS DE CONCRETO	119
8.6 – MANUTENÇÕES DA PISCINA E CASA DE BOMBAS	120
8.7 - MANUTENÇÃO DE INSTALAÇÕES NA COBERTURA	121
8.7.1 – Como acessar a cobertura	121
8.7.2 – Andando sobre os telhados embutidos	121
<b>9 - MODIFICAÇÕES E REFORMAS</b>	122
<b>10 - FORNECEDORES - PROJETOS E INSUMOS</b>	124

10.1 - RELAÇÃO DE FORNECEDORES	124
10.2 - RELAÇÃO DE PROJETISTAS	125
10.3 - SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA	127
10.3.1 – Fornecimento de energia elétrica	127
10.3.2 – Abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto	127
10.3.3 – Outros serviços	127
<b>11 - SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO</b>	<b>128</b>
11.1 - REGISTROS E INSPESSÕES	128
<b>12 - PROJETOS DAS ÁREAS DE USO COMUM</b>	<b>130</b>
12.1 - MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE	130
12.1.1 – Uso racional da água	130
12.1.2 – Uso racional da energia	131
12.1.3 – Resíduos sólidos	131
12.1.4 – Escolhas de materiais	131
<b>13 - RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS TÉCNICOS E LEGAIS</b>	<b>132</b>

# REFERÊNCIA NORMATIVA

**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas, responsável pela normalização técnica no país.

**ABNT NBR 5.674:2012** – Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção - Regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.

**ABNT NBR 14.037:2011** – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos - Estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos dos manuais do proprietário e áreas comuns das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

**ABNT NBR 15.575:2021** – Edificações habitacionais — Desempenho - Regulamenta o desempenho das edificações e orienta a respeito dos prazos de garantia de cada sistema. Estabelece os requisitos e critérios de desempenho aplicáveis às edificações habitacionais, como um todo integrado, bem como a serem avaliados de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

**ABNT NBR 16.280:2015** – Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos- Estabelece os requisitos do sistema de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para: a) prevenções de perda de desempenho decorrente das ações de intervenção gerais ou pontuais nos sistemas, elementos ou componentes da edificação; b) planejamento, projetos e análises técnicas de implicações da reforma na edificação; c) alteração das características originais da edificação ou de suas funções; d) descrição das características da execução das obras de reforma; e) segurança da edificação, do entorno e de seus usuários; f) registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra de reforma; g) supervisão técnica dos processos e das obras.

**Código Civil Brasileiro** – É a Lei 10.406 de 10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o condomínio. Nela são estabelecidas as diretrizes para elaboração da convenção de condomínio e os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

**Código de Defesa do Consumidor** – É a Lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

**Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964** – É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.



As normas e leis mencionadas neste manual não são fornecidas pela Construtora, devendo ser providenciadas pelo Condomínio.

# TERMOS e DEFINIÇÕES

**Áreas comuns:** são espaços compartilhados entre todos os moradores, por exemplo: das edificações coletivas e suas coberturas, a rede geral de distribuição de água, esgoto e eletricidade, as escadas de circulação comum, acesso aos estacionamentos, salão de festas, depósito de lixo, acesso ao logradouro público, etc. Todas essas áreas são utilizadas em comum pelos condôminos e não podem ser alienadas separadamente ou divididas.

**Degradação** – Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação que podem ser resultantes do meio externo (umidade, ventos, temperaturas elevadas ou baixas, chuvas, poluição, salinidade do ar, da água ou do solo) ou da ação de uso (falta de realização das atividades de manutenção, falta de limpeza, cargas além das que foram previstas em projeto, etc).

**Desempenho** – Comportamento adequado em uso de uma edificação e de seus sistemas como estruturas, fachadas, paredes externas, pisos, instalações, entre outros.

**Durabilidade** – É a capacidade da edificação, ou de seus sistemas, de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas nos Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação ou pela obsolescência funcional.

**Edificação** – Produto constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da engenharia e da arquitetura.

**Empresa autorizada pelo fabricante** – Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

**Empresa capacitada** – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

**Empresa especializada** – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

**Equipe de manutenção local** – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes. A equipe normalmente é supervisionada por um zelador ou gerente predial.

**Habite-se** – Documento público expedido pela Prefeitura Municipal confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

**Incorporador** – Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, participa ou efetua a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção em regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

**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 os 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.

**Manutenção Corretiva** – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

**Manutenção Não Planejada** – Nos termos da NBR 5.674:2012, caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

**Manutenção Preventiva** – Nos termos da NBR 5.674:2012, compreende a Manutenção Rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de Manutenção Local, e a Manutenção Planejada, cuja realização é programada e organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência e relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado de degradação.

**Manutenção Rotineira** – Nos termos da ABNT NBR 5.674:2012, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

**Operação** – Conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos com a finalidade de manter a edificação em funcionamento adequado.

**Prazo de Garantia** – Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que se tenham constatados neste intervalo de tempo.

**Profissional habilitado** – Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas da edificação.

**Serviço de manutenção** – Intervenção realizada nas edificações e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes.

**Sistema de manutenção** – Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.

**Solidez da Construção, Segurança** – São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele estão incluídos peças e componentes do edifício, tais como lajes, vigas e pilares. A empresa construtora responderá pelo prazo de cinco anos a contar da data do Habite-se pela solidez e segurança da edificação.

**Unidade autônoma ou unidade privativa** – Parte de uma edificação (residencial ou comercial) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

**Vícios Aparentes** – São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel. Esses vícios serão relacionados na inspeção de vistoria realizada pelo cliente ou síndico.

**Vícios Ocultos** – São ocorrências não detectáveis no momento da entrega da edificação ou unidade construída e que podem surgir durante a utilização normal do imóvel. O prazo para reclamação deste tipo de vício está descrito na Tabela de Garantia.

**Vida Útil** – Período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando a periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns.

**Vida Útil de Projeto (VUP)** – Período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho estabelecido na norma NBR 15.575, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o cumprimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns. (a VUP não deve ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade, prazo de garantia legal e certificada).

**ART** = Anotação de Responsabilidade Técnica é o documento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pelo desenvolvimento de atividade técnica no âmbito das profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea.

**RRT** = Registro de Responsabilidade Técnica é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

**TUBULAÇÃO SECA** = Instalação tubular para passagem de fios com finalidade específica, porém, sem que os fios estejam passados. Ou seja, pronta para receber os fios, mas sem os mesmos.

# LISTA de SIMBOLOS



**Símbolo de ATENÇÃO:** Usado sempre que alguma mensagem dentro do manual requeira uma maior atenção em função do seu conteúdo.



**Símbolo de ERRADO:** Usado sempre que alguma mensagem dentro do manual demonstre uma prática errada que irá repercutir em algum dano ou prejuízo.



**Símbolo de PROIBIDO:** Usado sempre que alguma mensagem dentro do manual demonstre uma prática proibida e que, de modo algum pode ser feita, sob pena de prejudicar a si e aos vizinhos.

# INTRODUÇÃO

**Prezado(a),**

A VCA Construtora tem a imensa satisfação de apresentar e entregar o empreendimento **Velli Residencial**. O empreendimento está localizado na Estrada Velha da Barra – S/Nº, Faz. Redenção, bairro Universidade, Vitória da Conquista – BA.

O empreendimento é composto por 488 unidades imobiliárias térreas, distribuídas em 09 quadras, denominadas tipo de 01 a 04. Além disso, o empreendimento conta com áreas comuns com edificações voltadas ao convívio, lazer, segurança e manutenção do condomínio, esses ambientes contemplam áreas de acesso de pedestres, acesso de veículos dispondo de passeios acessíveis e vias asfaltadas, Área verde, Piscina, Academia, Espaço Pet, Co-Kitchen, Espaço Kids, Sanitários, 03 Quiosques Gourmet com churrasqueira, Quadra Poliesportiva, 2 Quadras de Areia, Salão de Jogos e Gamer, Pomar, Parquinho Infantil, Espaço Teen, Espaço Zen, Pergolado, Casa de Lixo, Guarita com Sanitário, Áreas Permeáveis e Impermeáveis e Estacionamento com 16 vagas para visitantes.

Cabe lembrar que, quanto ao modelo construtivo das unidades e das edificações de lazer, por se tratar de alvenaria estrutural, em nenhuma hipótese poderão ser removidos quaisquer elementos de alvenaria, nem parcialmente nem em sua totalidade, nem realizada a abertura de canaletas ou rasgos nas paredes.

Demais características detalhadas no memorial descritivo, o qual foi entregue e assinado juntamente com o contrato de compra e venda, e que também dispõe sobre as especificações técnicas do empreendimento.

O condomínio foi projetado e construído conforme as exigências dos órgãos competentes que regem o estabelecimento de um empreendimento, incluindo as exigências do Código de Obras do Município de Vitória da Conquista, das normas do Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia, além das normas e regulamentos das concessionárias de serviços como eletricidade, água e esgoto e de acordo com as exigências de órgãos de regulamentação ambiental do município de Vitória da Conquista e do estado da Bahia.

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção das áreas comuns do condomínio, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes. Pensando nisso, e com a finalidade de fornecer e esclarecer as informações referentes às áreas comuns do condomínio, a VCA Construtora elaborou este manual, onde você encontrará as principais informações sobre o condomínio.

Este Manual tem como objetivo:

- Fornecer informações técnicas sobre o funcionamento, operação e manutenção dos componentes unidade habitacional, bem como orientar sobre o uso e conservação, a fim de contribuir para que o empreendimento atinja a vida útil de projeto, bem como, evitar transtornos, despesas desnecessárias e perda de garantia.
- Trazer orientações e esclarecimentos ao proprietário, relacionada à manutenção e as condições de habitabilidade, estabilidade e segurança. Para encontrar as informações desejadas, deve-se procurar o assunto referente ao índice e então sanar suas dúvidas.

- Conter informações com relação às Manutenções Preventivas e os Prazos de Garantia. Caso as edificações e seus equipamentos passem por situações de mau uso ou falta de operações regulares de manutenção recomendadas neste MANUAL, sua vida útil poderá ser abreviada, poderão surgir patologias e inclusive a perda de sua garantia.
- Auxiliar o Síndico/Conselho na elaboração do Programa de Manutenção.
- Indicação dos principais fornecedores dos serviços e materiais empregados na edificação, além das especificações da correta utilização e manutenção dos imóveis, a fim de evitar danos.
- Esclarecer quanto ao risco da perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequada.
- Evitar problemas de ordem coletiva.

Elaboramos este Manual com a finalidade de assegurar ao síndico e todos os proprietários do condomínio segurança, tranquilidade e maior durabilidade dos imóveis.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, pelo síndico, assim como o Manual do Proprietário por este último e por todos os usuários do imóvel. Recomendamos a consulta a este Manual antes do início de qualquer intervenção ou modificação nos ambientes e instalações. É importante que no caso de troca de síndico uma cópia deste manual seja entregue ao novo síndico, para que o condomínio seja sempre utilizado da forma correta.



**IMPORTANTE: Leia com atenção este Manual e o conserve sempre à mão para eventual consulta quando for necessário.**



**IMPORTANTE: Constam em anexo no manual os projetos técnicos referentes a todos os aspectos arquitetônicos, estruturais e de instalação do condomínio, bem como o acesso ao memorial descritivo.**

#### **São entregues os seguintes manuais:**

- **Manual das Áreas Comuns - parte condoninal** – do Condomínio: contemplando questões referente às estas áreas, tendo como responsável pela sua guarda e atendimento o síndico;
- **Manual do Proprietário - parte privativa** – do Proprietário: referente às unidades autônomas, tendo como responsáveis pela sua guarda e atendimento os proprietários dos imóveis.



**IMPORTANTE:** Se houver qualquer divergência entre o teor desse manual e o Memorial Descritivo, as especificações técnicas e de materiais deste MANUAL prevalecerão.

Este manual só é valido exclusivamente nas condições originais de entrega do empreendimento, cabendo a responsabilidade do condomínio elaborar novo manual caso haja alterações na originalidade do construído e documentado neste MANUAL original.

Por fim, a família VCA Construtora agradece a confiança depositada em nossa empresa, e deseja a você e sua família sucesso e felicidade no seu novo lar.

Boa leitura,

VCA Construtora.

***"Quando todos conhecem as regras, os problemas praticamente desaparecem."***

## **2. GARANTIAS e ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

Quando concluída a obra, foi efetuada a vistoria das áreas de uso comum, realizada com o síndico ou conselho do condomínio e um representante da construtora. Nesta vistoria foram testadas as instalações elétricas, hidráulicas, verificadas pinturas, esquadrias, etc., e se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram corretamente atendidas e verificada a possibilidade de vícios aparentes de construção. Neste momento foi preenchido o termo de vistoria das áreas comuns.

E, no momento da disponibilização do termo de entrega das áreas comuns foram entregues as chaves dos espaços comuns ao síndico, juntamente com este manual.

A Lei 10.406/2002 – Código Civil Brasileiro trata das questões de condomínio no Capítulo VII. Na Seção II, o Artigo 1.348 diz que são atribuições do síndico, dentre outras, representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; e, em especial, diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores e realizar o seguro da edificação.

É também, obrigação do síndico, conforme NBR 5674:2012 – Manutenção de Edificações, atender a referida norma técnica, às normas técnicas aplicáveis e o presente Manual. O condomínio, através do síndico, deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo.

Neste MANUAL há a indicação dos principais fornecedores dos serviços e materiais empregados na edificação, além das especificações da correta utilização e manutenção do seu imóvel, a fim de evitar danos. O documento esclarece também quanto ao risco da perda da garantia do imóvel pela falta de conservação e manutenção preventiva adequada.

Os prazos estabelecidos neste manual estão em conformidade com as regras legais vigentes e com os materiais empregados na construção da edificação. Dessa forma, os prazos referem-se aos períodos totais de garantia.

### **2.1 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

A VCA se obriga a prestar o serviço de assistência técnica dentro dos prazos de garantia e condições estabelecidos neste Manual, reparando os defeitos verificados sem ônus para o condomínio ou proprietário, observando para tanto, a necessidade de serem seguidos o uso adequado e realizadas as manutenções recomendadas e/ou necessárias.

Se for encontrada alguma irregularidade no imóvel após a assinatura do Termo de Recebimento das ÁREAS COMUNS, caberá ao síndico solicitar formalmente a visita de um representante da construtora, através do Departamento Pós Obra pelo telefone (77) 3025-1200, e-mail contato@vcaconstrutora.com.br ou pelo site.

Durante a solicitação, deverá ser feita a descrição detalhada do problema, bem como repassados os dados do condomínio.

A solicitação será analisada pelo Departamento Pós Obra, o qual dará um parecer sobre a procedência da reclamação. Caso ela seja confirmada, o departamento agendará uma vistoria técnica em que obrigatoriamente deverá ter a presença do proprietário, morador ou representante MAIOR DE IDADE, para esclarecer eventuais dúvidas.

Comprovada a existência do defeito e reconhecidos os procedimentos de reparos, a construtora fará uma programação de tempo para a execução dos serviços. Para o reparo, também é indispensável a presença do proprietário, morador ou representante MAIOR DE IDADE e, após a realização de cada um dos serviços, este é obrigado a assinar no sistema de gestão do chamado, dando seu aceite ou informando eventual motivo para não estar de acordo com os serviços realizados. Se houver persistência da irregularidade após a sua correção, o cliente terá o prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data de finalização do reparo, para solicitar a revisão deste serviço. Caso não ocorra o contato, será presumida a correção dos defeitos e a empresa dará por concluída a manutenção solicitada. Em caso de outra necessidade ou persistência do problema por um período mais extenso, deverá ser aberto um novo chamado.

NÃO serão atendidas as solicitações verbais ou feitas pessoalmente à integrantes da equipe de assistência técnica, integrantes da construtora ou empresas ou pessoas a serviço desta.

Caso o serviço solicitado esteja fora das condições de garantia, será cobrada uma taxa de vistoria e NÃO caberá à VCA a execução dos serviços.

Também, caso seja agendado pelo cliente e o mesmo não puder cumprir com a agenda e não avisar formalmente por escrito à construtora até 2h (duas horas) úteis antes da visita o cancelamento, será cobrada uma taxa de R\$50,00 (cinquenta reais). Este cancelamento deverá ser feito através do Departamento Pós Obra pelo telefone (77) 3025-1200.

Considera-se horário útil para atendimento o período de 8h às 12h e 14h às 18h de segunda à sexta, excluindo-se feriados. Em caso de cancelamento, a VCA tem autonomia para encaixar outros chamados no horário cancelado.

Para adiantamento do atendimento de chamados, a VCA Construtora entrará em contato com o cliente para confirmar a disponibilidade do mesmo. Caso o agendamento seja feito, todas as regras aqui descritas serão mantidas, inclusive a taxa de cancelamento, com exceção de casos em que o atendimento seja definido para um período menor que 2h (duas horas) úteis a partir do reagendamento.

Caso o cliente cancele o atendimento após o período indicado e se recuse a pagar a taxa de cancelamento, a construtora não realizará novos atendimentos para a unidade até que a taxa seja quitada, com exceção de casos de emergência, descritas neste manual.

A síndico compete efetuar as solicitações de assistência técnica referentes às áreas de uso comum, cabendo, entretanto a cada proprietário de unidade autônoma (unidade habitacional ou vagas de estacionamento) efetuar solicitações referentes às suas unidades.

## **2.2 - ABRANGÊNCIA DA GARANTIA**

A garantia abrange a solidez e estabilidade da construção, a qualidade dos materiais e equipamentos empregados, bem como a qualidade dos serviços de instalação, observados os prazos previstos neste manual.

Os materiais, equipamentos ou serviços reconhecidos como defeituosos pela Construtora serão substituídos ou reparados por sua equipe de manutenção ou por seus prepostos autorizados, sempre mediante solicitação do síndico, representante do condomínio, do proprietário ou morador, conforme o caso.

Correrão por conta da construtora todos custos referentes aos materiais ou equipamentos substituídos, bem como de todos os serviços executados, desde que se refiram a itens cobertos pela garantia.

Os materiais e equipamentos substituídos tornar-se-ão propriedade da VCA Construtora.

Os integrantes da equipe de assistência técnica da construtora ou pessoas a serviço desta não estão autorizados a cobrar, exigir ou aceitar de proprietário(s) ou morador(es) de unidades habitacionais, ou de seu(s) representante(s), inclusive do condomínio, qualquer tipo de remuneração ou vantagem. Da mesma forma, em nenhuma hipótese poderá haver qualquer tipo de oferecimento de remuneração ou vantagem por parte de proprietário(s), morador(es) ou seu(s) representante(s) ou do condomínio para funcionários da construtora ou para pessoas a serviço desta.

Não é permitida a contratação dos funcionários da construtora para a realização de serviços diretamente, nem fora do horário de trabalho deste para a construtora, sendo esta situação considerada completamente irregular, podendo o funcionário sofrer penalidades, ser cancelada a prestação de serviços e não havendo nenhuma responsabilidade da construtora relativamente ao eventual serviço realizado, nem quanto a questões decorrentes deste.

Caso venha a ocorrer vistoria técnica e o serviço solicitado seja constatado como fora do prazo e/ou condições de garantia, será cobrada uma taxa de vistoria técnica.

## **2.3 - CONDIÇÕES PARA A PERMANÊNCIA E EFETIVAÇÃO DA GARANTIA DO IMÓVEL**

São condições para as garantias objeto deste manual que:

- O Condomínio efetivamente realize a manutenção preventiva e corretiva das áreas comuns do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras e neste Manual;
- O Condomínio elabore e execute o Programa de Manutenção, de acordo com a NBR 5.674:2012 – Manutenção da Edificação, mantendo e disponibilizando para a construtora todos os documentos comprobatórios, originais, referentes às ações realizadas;
- O proprietário realize a manutenção preventiva e corretiva de sua unidade autônoma e ocorra a realização das manutenções do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras e neste Manual, a fim de não promover algum problema nas áreas condominiais;
- Reclamações sejam feitas através dos canais indicados, conforme descrito anteriormente, e imediatamente após a constatação do defeito, para evitar agravamentos ou o aumento dos custos para reparo;
- Seja permitido o acesso do(s) profissional(is) indicado(s) pela Construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias e seja designado representante do condomínio ou da unidade privativa para acompanhamento das vistorias e fornecimento de relato detalhado sobre o problema;
- A execução do(s) reparo(s) seja realizada pela Construtora ou por seus prepostos autorizados;
- Os defeitos não resultem de desgaste natural dos materiais ou equipamentos, de prolongado desuso, de utilização inadequada, de não respeitar os limites de cargas estabelecidos nas instalações e estruturas, de acidentes de qualquer natureza, de manifestações climáticas atípicas, casos fortuitos e de força maior, fato de terceiros ou eventos naturais fora da normalidade;
- Ocorra a correta utilização dos espaços e aplicação das recomendações especificadas no Manual entregue pela Construtora;
- O item solicitado esteja dentro dos prazos de garantia especificados neste manual;
- O condomínio cumpra sua obrigação de dar aceite nos chamados de assistência técnica relativamente aos serviços de assistência técnica realizados pela construtora (presentes e pretéritos) ou registre por escrito, nos próprios chamados, o motivo pelo qual entende que os serviços realizados não são passíveis de aceite.
- Para problemas que tenham interface com manutenção do condomínio é necessário que o condomínio efetivamente realize a manutenção preventiva e corretiva das áreas comuns do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras e neste Manual e que o Condomínio elabore e execute o Programa de Manutenção, de acordo com a NBR 5.674:2012 – Manutenção da Edificação, mantendo e disponibilizando para a construtora todos os documentos comprobatórios, originais, referentes às ações realizadas;
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que as condições de garantia não se encontram implementadas, NÃO caberá à VCA a execução dos serviços e poderá ser cobrada uma taxa de vistoria.

- No caso de alteração do síndico ou responsável pelo gerenciamento do condomínio, é dever do síndico repassar as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto, entregando todos os documentos e manuais necessários para a atividade, assim como toda a documentação referente às atividades executadas até a data da mudança.
- Não tenha sido realizada reforma na edificação ou descaracterização dos sistemas com fornecimento de materiais e serviços pelo condomínio.
- As providências solicitadas ao condomínio, após vistoria técnica, foram tomadas em tempo hábil.

## **2.4 - VARIAÇÕES USUAIS INERENTES DO IMÓVEL**

Algumas variações usualmente observadas são consideradas admissíveis devido ao processo construtivo do imóvel. Dentre elas, cita-se como exemplo:

- Variações não extensas de qualidade e quantidade nos serviços executados quando comparados ao projeto original e as especificações, decorrentes do processo produtivo. Também, se incluem neste item pequenas diferenças de área;
- Fissuras e deformações devido aos esforços solicitantes normais a que o imóvel é submetido diariamente, desde que dentro dos limites estabelecidos pelas Normas Técnicas Brasileiras (cargas, ação do vento, variação térmica, etc.);
- Leves ondulações e fissuras nos revestimentos de reboco internos e externos sobre a alvenaria e gesso (paredes e tetos);
- Pequenas ondulações no piso em contato com o solo que não comprometam o seu uso. Tal fato pode acontecer em alguns pontos devido a compactação do solo natural e das camadas de base na circulação de veículos;
- Variações de tonalidade ou textura nos elementos de origem mineral e vegetal, tanto quanto em materiais que busquem imitá-los (madeira, pedra, mármore, granito, etc.);
- Deformações próprias de peças de madeira, ferro ou alumínio que não prejudiquem o seu funcionamento nem agrideam de forma acentuada a estética.
- Situações de surgimento de mofo e/ou de limo estão relacionadas com o uso e a manutenção dos locais, porém não são decorrentes do processo construtivo. As manifestações são resultantes da umidade do ar, agravadas pela falta de ventilação, insolação e limpeza. Tanto a presença do mofo quanto do limo deve ser evitada, uma vez que podem causar problemas respiratórios aos usuários. Dessa forma, o condomínio e os moradores precisam colaborar com as medidas preventivas para evitar tais circunstâncias, incluindo manter os ambientes das áreas bem ventilados em todos os períodos do ano, principalmente nas épocas de maior umidade.

## **2.5 - PRAZOS DE GARANTIA**

Os prazos de garantia dos materiais e serviços são previstos pelo Código Civil Brasileiro, Código de Defesa do Consumidor e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, incluindo norma técnica ABNT NBR 15.575, e estão especificados neste Manual. Para isso, levou-se em consideração também o estágio atual das tecnologias de cada componente e/ou serviço empregados na construção do condomínio. Para itens que possuem garantia do fabricante, o prazo começa a contar a partir de sua aquisição ou de sua utilização no empreendimento.

Os prazos têm início a partir da assinatura do termo de recebimento, na posse do imóvel, ou da data da convocação expressa expedida pela Construtora para o recebimento do imóvel, sendo considerada a primeira data entre as duas hipóteses (os prazos ora especificados não se somam aos prazos legais).

Constitui como uma condição da garantia a correta manutenção dos sistemas, elementos, componentes e instalações da unidade e das áreas de uso comum.

A VUP – Vida Útil de projeto conforme NBR 15.575:2021 - Edificações Habitacionais — Desempenho adotada para o empreendimento foi desempenho mínimo.

Cabe explicar alguns tipos de problemas que podem surgir:

- **Vícios aparentes:** São aqueles de fácil constatação, vistos no momento da vistoria de entrega.
- **Vícios ocultos:** São aqueles não detectáveis no momento da entrega do condomínio, e que podem surgir durante sua utilização regular.
  - Neste caso, a construtora somente poderá ser responsabilizada se comprovadamente o vício oculto for anterior a entrega do Condomínio.
  - **Solidez e segurança:** São itens relacionados a solidez da edificação, tais como, alvenarias, vigas, colunas, lajes, estrutura de fundação, contenções e arrimos.

<b>SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES</b>	<b>PRAZOS DE GARANTIAS</b>				
	<b>NA ENTREGA</b>	<b>1 ANO</b>	<b>2 ANOS</b>	<b>3 ANOS</b>	<b>5 ANOS</b>
Fundações, Estrutura principal (p. ex. estrutura de concreto armado), estruturas periféricas, contenções e arrimos					Segurança e estabilidade global, estanqueidade de fundações e contenções e arrimos
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas das escadarias internas ou externas, guarda-corpos muros de divisa e telhados	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas				Segurança e integridade
Impermeabilizações					Estanqueidade
Instalações elétricas (tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros)	Acabamento externo danificado ou mal colocado	Equipamentos		Instalação	
Equipamentos industrializados (motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores (se existir no empreendimento), exaustão mecânica, churrasqueiras e outros). Sistemas de dados, voz, telefonia, automação e televisão	Danificados ou mal instalados.  Funcionamento	Instalação e equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate ao incêndio, pressurização das escadas (se existir no empreendimento), iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial		Instalação e equipamentos			
Instalações hidráulicas (colunas de água fria e quente (se existir no empreendimento), tubos de queda de esgotos)					Integridade e estanqueidade

<b>SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES</b>	<b>PRAZOS DE GARANTIAS</b>				
	<b>NA ENTREGA</b>	<b>1 ANO</b>	<b>2 ANOS</b>	<b>3 ANOS</b>	<b>5 ANOS</b>
Instalações de gás (colunas de gás)					Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás (coletores, ramais, louças, caixas de descarga, bancada, metais sanitários, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos, tanques)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos. Funcionamento da válvula de descarga.	Equipamento		Problemas com instalações em geral	
Porta corta-fogo (se existir no empreendimento)	Lascadas, trincadas, riscadas, amassadas ou manchadas. Defeitos na pintura	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Esquadrias de aço e ferro	Lascadas, trincadas, riscadas, amassadas ou manchadas. Defeitos na pintura	Fixação, oxidação			
Esquadrias de madeira	Lascadas, quebradas, rachadas, trincadas, riscadas, manchadas ou empenadas. Defeitos na pintura	Empenamento , deslocamento e fixação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas  Defeitos no acabamento	Partes móveis (incluso recolhedores de palhetas, motores, conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Vidros	Quebrados, trincados, lascados, manchados, riscados, sujos ou diferenças de tonalidade	Fixação			

<b>SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES</b>	<b>PRAZOS DE GARANTIAS</b>				
	<b>NA ENTREGA</b>	<b>1 ANO</b>	<b>2 ANOS</b>	<b>3 ANOS</b>	<b>5 ANOS</b>
Fechaduras e ferragens em geral	Lascadas, trincadas, riscadas, amassadas ou manchadas	Funcionamento e acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa e gesso e componente de gesso acartonado	Lascadas, trincadas, quebras, riscadas ou manchadas Defeitos no acabamento		Fissuras	Estanqueidade de fachada e pisos em áreas molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo, cerâmica, porcelanato ou pastilha	Quebradas, trincadas, arranhadas, manchadas, ou com tonalidade diferente do restante. Defeitos no acabamento		Peças soltas, gretadas ou com desgaste excessivo, que não seja por mau uso	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)	Lascadas, quebradas, arranhadas, manchadas, trincadas ou manchadas  Defeitos no acabamento ou mal fixadas		Revestimentos soltos, gretados ou com desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Piscina	Quebradas, trincadas, arranhadas, manchadas, ou com tonalidade diferente do restante. Defeitos no acabamento	Peças soltas, gretadas ou com desgaste excessivo, que não seja por mau uso			Estabilidade global
Piso de madeira e decks	Superfícies irregulares (faias, arranhões, quebras, lascas)	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIAS				
	NA ENTREGA	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Superfícies irregulares (falhas no caimento ou nivelamento inadequado)		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Forros de gesso	Lascados quebrados, arranhados, manchados ou trincados. Defeitos no acabamento	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Pintura e verniz (interna e externa)	Sujas ou com mau acabamento, lascadas, riscadas ou manchadas	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Falha de preenchimento ou manchas	Aderência			
Cobertura e marquises		Encaixe das telhas e infiltrações			Integridade, estanqueidade e segurança
Calhas metálicas		Defeitos de fabricação			
Churrasqueiras pré-moldadas					Garantia do fornecedor.
Eletroeletrônicos entregues nas áreas comuns	Riscados, manchados, funcionamento	Garantia do fornecedor.			
Mobiliário das áreas comuns	Quebrados, trincados ou riscados	Empenamento, fixação e funcionamento			
Placas de sinalização	Riscadas ou quebradas				
Extintores	Lacrados e válidos e conforme projeto				

**Nesta tabela constam os principais itens das áreas privativas.**



**No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.**

**Todas as informações deste manual e o desempenho das edificações como um todo são válidas somente se forem respeitadas as condições de uso e manutenção descritas.**

## **2.6 - PRAZO PARA O REPARO DAS SOLICITAÇÕES TÉCNICAS**

Comprovada a existência do defeito e reconhecidos os procedimentos de reparos, a construtora se compromete a concluir as correções de itens que estiverem dentro dos prazos e condições de garantia. Serão priorizados os problemas que se caracterizarem em situações de maior urgência, dentro da disponibilidade da equipe de assistência técnica frente às demais solicitações, informando e programando junto ao solicitante a data de sua realização.

Os serviços de reparos serão realizados em horários que atendam à convenção coletiva da construção civil e às normas condominiais contidas no regimento interno, e está disposto da seguinte maneira: de 2<sup>a</sup> a 5<sup>a</sup> feira das 8h às 17h e 6<sup>a</sup> feira das 8h às 16h, respeitando-se o horário de almoço dos funcionários, não havendo a possibilidade de execução em sábados, domingos, feriados ou fora deste horário.



**Lembramos que a solicitação de assistência técnica deve ser feita imediatamente após o surgimento do problema, de forma a evitar o agravamento do mesmo ou o aumento dos custos de reparo, sendo que a não observação desta exigência técnica pode gerar a perda de garantia para o item em questão.**

## **2.7 - EXTINÇÃO E PERDA DA GARANTIA**

A extinção da garantia ocorre após o vencimento normal de sua validade ou a qualquer tempo, desde que se verifique:

- A inexecução de qualquer uma das recomendações constantes neste MANUAL;
- A não observação da ABNT NBR 5.674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção correta para imóvel habitado ou inabitado.
- A não realização, pelo condomínio/proprietários, das manutenções periódicas. Considera-se que a realização de pinturas periódicas, limpeza periódica dos esgotos, calhas, rede pluvial, manutenção do solo e partes estruturais sem intervenções nocivas, substituição de mastiques, rejantes, dentre outras manutenções periódicas, são de responsabilidade exclusiva do condomínio/proprietários.
- Se ocorrer qualquer caso fortuito, de força maior, ou eventos da natureza fora da normalidade da região que acarretem avarias, perecimento, perda de desempenho ou que por qualquer motivo impossibilitem a manutenção da garantia concedida;

- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- A realização de reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma e das áreas comuns;
- Alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica, elétrica e etc.);
- Se forem feitas alterações em outra unidade habitacional ou no condomínio que gere efeitos ou danos na unidade ou área que está solicitando assistência técnica;
- A execução dos serviços de revisão, consertos ou reparos por pessoal não autorizado pela Construtora, com fornecimento de materiais e serviços pelo adquirente, usuário ou por terceiros;
- Se houver danos por mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados neste Manual;
- Se o proprietário, morador, síndico ou zelador não permitir o acesso do profissional indicado pela Construtora e/ou não dispuser de horários compatíveis comerciais com os da equipe técnica, nas dependências do imóvel, para proceder à vistoria técnica e para realização dos serviços necessários;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do adquirente, usuário ou do condomínio;
- A utilização do imóvel de maneira diversa à prevista pelo projeto ou pela Convenção de Condomínio;
- Se houver demora excessiva para solicitar a assistência técnica de algum problema, de modo que o mesmo se agrave e dificulte sua correção, tornando seu reparo mais oneroso e prolongado;
- Se o imóvel não receber manutenção e uso adequados;
- Se ocorrer o surgimento de mofo devido falta de ventilação adequada e de limpeza periódica com combate a mofo;
- Se não for elaborado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5.674 - Manutenção da Edificação, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano. Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma NBR 5674.
- Se o condomínio romper ou deixar de firmar contratos de manutenção periódica de equipamentos, tais como bombas de recalque de água, bombas de esgoto, quadros de comando, etc. A não contratação ou a suspensão de contratos de manutenção dos equipamentos do imóvel e/ou condonariais resultará na perda da garantia.

- A garantia sobre acessórios e equipamentos, tais como, conforme existam no empreendimento, motores, bombas, geradores, elevadores, estações de esgoto e/ou qualquer outro equipamento mecânico, elétrico ou eletrônico que guarneçem o imóvel ou às dependências condominiais, depende do condomínio dar continuidade ou celebrar contrato de manutenção periódica.
- Também, temos como situações também não cobertas pela garantia as peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso e demais fatores que possam acarretar a perda de garantia descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

### **3. RESPONSABILIDADE RELACIONADA à MANUTENÇÃO da EDIFICAÇÃO**

A convenção de condomínio, elaborada de acordo com as diretrizes do Código Civil Brasileiro (nos seus artigos 1332, 1333 e 1334), estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos condôminos, síndico e conselho consultivo e/ou fiscal.

instalação do condomínio, complementa as regras de utilização do empreendimento. Ressalta-se a importância dos envolvidos em praticar os atos que lhe são atribuídos pela legislação, pela convenção e pelo regulamento interno.

Ressalta-se a importância dos envolvidos em praticar os atos que lhe são atribuídos pela legislação, pela convenção e pelo regulamento interno.

O regimento interno do condomínio discriminará as atividades necessárias para a manutenção dos imóveis, assim como as orientações para rateio de seus custos. Além disso, é muito importante a participação individual de cada usuário na conservação e uso adequado das instalações, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos e zelando para que isso não seja feito. As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os usuários do condomínio, independentemente de ser o proprietário ou apenas um usuário da unidade. Faz parte ainda, das obrigações de cada um dos usuários do condomínio, a aplicação e o estímulo às regras da boa vizinhança.

O proprietário é o responsável pelo custeio e realização da manutenção das áreas privativas do imóvel. Assim como, o Condomínio (por meio do seu síndico) é o responsável pela manutenção das áreas comuns do condomínio e os proprietários corresponsáveis pela realização e custeio desta manutenção, além das manutenções de outras ordens que não estão sob garantia.

Relacionamos a seguir algumas responsabilidades referentes à manutenção das edificações, diretamente relacionadas às NBR 5674, NBR 14037, NBR 15575 e normas específicas de diversos sistemas que possuem descrição de manutenções necessárias, além de outras sugestões e obrigações:

#### **3.1 - INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA**

- Entregar o Manual do Proprietário e Manual de Áreas Comuns, conforme ABNT NBR 14037;
- Entregar a documentação técnica e legal conforme adiante especificado;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao condomínio;
- Prestar serviço de assistência técnica que estiver dentro dos prazos e condições de garantia;

- Oferecer o serviço de atendimento ao cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia, serviço este prestado em horário comercial, na sede da Construtora, via telefone (77) 3025-1200 e/ou através de e-mail [contato@vcaconstrutora.com.br](mailto: contato@vcaconstrutora.com.br).



**Não é dever ou responsabilidade VCA Construtora idealizar, fornecer ou dirigir os programas de manutenção do condomínio. Contudo, a título de cortesia e sugestão, a Construtora fornece modelos de programa de manutenção e de listagem de verificação (registro) do programa de manutenção das edificações, buscando atender as diretrizes da ABNT NBR 5.674 e da ABNT NBR 14.037**

**Nota:** A NBR 5.674 Manutenção da Edificação não é fornecida pela construtora ao condomínio em forma física, contudo este manual baseia-se nas suas orientações. O síndico e/ou a administradora do condomínio podem adquiri-la junto a ABNT, o que não os isenta de seguirem as informações descritas neste documento.

### **3.2 - SÍNDICO**

- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5.674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas condominiais e equipamentos coletivos do condomínio;
- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
- Coletar e manter arquivados de forma organizada os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação, além de permitir aos moradores a consulta dos mesmos;
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;
- Convocar assembleia geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;
- Efetuar o controle do processo de manutenção;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;

- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro responsável técnico):
  - (a) qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, e demais sistemas, conforme descrito na ABNT NBR 14.037;
  - (b) consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14.037, também deve ser previamente submetida à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
  - (c) qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14.037 deve ser previamente submetida à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
- Quando aplicável, as mudanças devem ser registradas e aprovadas nos órgãos competentes;
- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do edifício;
- Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

### **3.3 - CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL**

- Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção;
- Aprovar os recursos para a realização da manutenção.

### **3.4 - PROPRIETÁRIO/USUÁRIO**

- Ao realizar a manutenção em seu imóvel, observar e seguir o estabelecido no Manual do Proprietário;
- Fazer cumprir e prover os recursos para a realização das atividades de manutenção, bem como para o programa de gestão da manutenção das áreas comuns;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e correspondeável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual das Áreas Comuns.
- O proprietário obriga-se a permitir o acesso do profissional indicado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Manual, sob pena de perda de garantia;
- Fazer cumprir e prover os recursos para a realização das atividades de manutenção, bem como para o programa de gestão da manutenção das áreas comuns;
- Coletar, armazenar e disponibilizar para a construtora a documentação que comprove a realização da manutenção;
- No caso de revenda ou locação, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção, operação e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes.

### **3.5 - ZELADOR/GERENTE PREDIAL**

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e da administradora;
- Coordenar/monitorar os serviços executados pela equipe de manutenção e pelas empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas e comunicar à administradora e ao síndico;
- Comunicar imediatamente ao síndico ou à administradora qualquer defeito ou problema em sistemas e/ou subsistemas do edifício, ou seja, qualquer detalhe funcional do edifício, por exemplo, defeito ou problema nas bombas, encanamentos, instalações elétricas, entre outros;
- Auxiliar o síndico ou a administradora na coleta e arquivamento dos documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.) e dos componentes do controle de registro das manutenções, desde que em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva;

### **3.6 - ADMINISTRADORA**

- Assumir as responsabilidades do Síndico conforme condições de contrato entre o Condomínio e a Administradora;
- Dar suporte técnico para a elaboração e implantação do Programa de Manutenção.

### **3.7 - EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL**

- Executar os serviços de manutenção, de acordo com as normas técnicas, atender ao sistema de gestão de manutenção das edificações, desde que tenha recebido orientação e possua conhecimento de prevenção de riscos e acidentes;
- Manter a limpeza e a integridade dos componentes envolvidos na atividade de manutenção;
- Receber os treinamentos inerentes às atividades que realiza;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalho;
- Auxiliar o síndico no cumprimento das normas de Saúde e Segurança do Trabalho.

### **3.8 - EMPRESA CAPACITADA**

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos e capacitação ou orientação recebida, conforme a gestão da manutenção e orientações deste Manual;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados, laudos técnicos, etc.;
- Utilizar materiais, peças, equipamentos de qualidade para executar os serviços em conformidade com normas e legislação, mantendo, no mínimo, o desempenho original do sistema;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Dispor de profissionais habilitados e treinados de acordo com as atividades a serem realizadas;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalho.

### **3.9 - EMPRESA ESPECIALIZADA**

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos, orientações do Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns 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, laudos técnicos, etc.;
- Utilizar materiais e produtos de qualidade na execução dos serviços, mantendo ou melhorando as condições originais;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Fornecer, quando necessário, documentação de responsabilidade técnica pela realização dos serviços e suas implicações;
- Dispor de profissionais habilitados e treinados de acordo com as atividades a serem realizadas;
- Cumprir as normas vigentes de segurança do trabalho.

### **3.10 - PROFISSIONAL HABILITADO**

Profissional formado e registrado no conselho correspondente a sua profissão, seja ela de engenharia, arquitetura e urbanismo ou outra, capaz de avaliar com competência um serviço, atividade ou sistema e fornecer um laudo técnico e uma ART ou RRT.

### **3.11 - DO CONDOMÍNIO - PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA**

Conforme a NBR 5.674 a gestão do sistema de manutenção inclui meios para preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.

A execução deste programa por parte do condomínio, além de ser obrigatório conforme a norma, também previne problemas e eventuais perdas de garantia nas áreas comuns e privativas, quando estas têm problemas originados na falta deste programa ou deficiências de seu cumprimento.

Os requisitos para manutenção incluem:

- a) Organização
- b) Conteúdo básico do relatório de inspeção
- c) Programa de manutenção

Estes requisitos estão detalhados na respectiva norma.

A seguir temos uma tabela baseada nas recomendações do Anexo A da NBR 5.674 : Manutenção de Edificações. Este modelo abrange os variados elementos e sistemas para a elaboração do programa de manutenção preventiva de uma edificação:

**3. RESPONSABILIDADE  
RELACIONADA À MANUTENÇÃO  
DA EDIFICAÇÃO**

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 dia (verão)	Jardins		Regar de preferência no início da manhã ou no final da tarde	Equipe de manutenção local
Diariamente	Piso em geral		Realizar a limpeza diária com vassoura de cerdas macias	Equipe de manutenção local
	Aparelhos de água quente, se houver no empreendimento		Verificar se há vazamento de gás ou de água	Equipe de manutenção local
A cada 2 dias (inverno)	Jardins		Regar de preferência no início da manhã ou no final da tarde	Equipe de manutenção local
Semanalmente	Sistema hidrossanitário	Reservatório de água potável	Verificar o nível de água dos reservatórios e o funcionamento das torneiras de bôia e da chave de bôia	Equipe de manutenção local
		Bombas de água potável	Verificar o funcionamento correto semanalmente e alterar a chave no painel elétrico para usá-lo em sistema de rodízio, quando for o caso	Equipe de manutenção local
	Churrasqueiras		Executar a limpeza	Equipe de manutenção local
	Ar-condicionado		Ligar o sistema das áreas comuns e verificar seu funcionamento (se não estiver sido usado no período)	Equipe de manutenção local
	Sauna úmida, se existir no empreendimento		Fazer a drenagem de água no equipamento	Equipe de manutenção local
	Grupo gerador, caso exista no empreendimento		Verificar após o uso do equipamento o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Equipe de manutenção local

**3. RESPONSABILIDADE  
RELACIONADA À MANUTENÇÃO  
DA EDIFICAÇÃO**

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Sistema de combate a incêndio	Illuminação de emergência	Verificar o funcionamento do led e a durabilidade de sua carga. Fazer a limpeza geral	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		Extintores	Revisar estado dos extintores, lacres, posição, casco, carga, etc.	Equipe de manutenção local
A cada 15 dias	Sistemas hidrossanitários	Bombas de água potável, água servida e piscina	Verificar o funcionamento e alterar a chave no painel elétrico para usá-lo em sistema de rodízio, quando for o caso. Controlar a estanqueidade a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	Equipe de manutenção local
		Equipamentos industrializados	Testar o funcionamento dos sistemas, conforme descrito pelo fornecedor	Equipe de manutenção local / empresa especializada
	Piscina	Grupo gerador, se existir no empreendimento	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
			Vistoriar todos os itens de segurança que envolvam as piscinas: ralos, gradil, escadas externas e submersas, corrimãos, casa de máquinas, proteções de tubulações de sucção, etc. fazendo as correções necessárias para garantir a segurança	Equipe de manutenção local / empresa especializada
Mensalmente	Jardim		Realizar a manutenção geral, como podas e cortes para manter o paisagismo do projeto	Equipe de manutenção local / empresa especializada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Pedras naturais		Revisar o piso e recompor locais que estiverem com pedras soltas. Substituir peças quebradas, lascadas ou trincadas sempre que necessário. Realizar a limpeza geral das juntas e completá-las onde for preciso	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			Manutenção geral mensal, cuidados com a bomba, limpeza dos filtros e funcionamento	Empresa especializada
			Revisar a estrutura e os fechamentos e realizar as correções necessárias para o total fechamento das áreas	Equipe de manutenção local / empresa especializada
	Itens de serralheria (corrimãos, guarda-corpos, gradis, venezianas, esquadrias de ferro, etc.)		Verificar se existem pontos de ferrugem e se a fixação no piso e/ou parede está adequada	Equipe de manutenção local
			Manutenção recomendada pelo fabricante e à legislação vigente. Fazer a limpeza dos componentes e filtros, mesmo nos aparelhos sem uso	Empresa especializada
			Fazer teste de funcionamento do sistema de ventilação conforme instruções do fornecedor e projeto	Equipe de manutenção local
	Equipamento industrializado		Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Empresa especializada
			Manutenção recomendada pelo fabricante.	Empresa especializada
			Manutenção recomendada pelo fabricante.	Empresa especializada/empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente		Illuminação de emergência	Testar o funcionamento do sistema por, no mínimo, 1 hora	Empresa capacitada/ especializada
		Sinalizações de emergência	Verificar posicionamento correto, com a quantidade indicada pelo projeto, e se mantém a propriedade de serem fotoluminescentes	Equipe de manutenção local
	Sistema de automação	Automação de portões	Fazer a manutenção geral dos sistemas, conforme instruções do fornecedor	Empresa especializada
			Lubrificar as partes móveis: rolamentos, rodízios, roldanas, dobradiças, fechaduras e do automatizador utilizando o lubrificante recomendado pelo manual do portão	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Interfonia	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Informática, voz, telefonia, vídeo, TV, FTV e segurança patrimonial	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Revestimento de pedras naturais em pisos e paredes	Pedras naturais	Revisar o acabamento e a fixação dos revestimentos	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrossanitários	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Fazer a limpeza do sistema de águas pluviais e retirar as sujeiras que podem entupir as saídas de água (aumentar a frequência em períodos de chuva e ventos)	Equipe de manutenção local

**3. RESPONSABILIDADE  
RELACIONADA À MANUTENÇÃO  
DA EDIFICAÇÃO**

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Sistemas hidrossanitários	Bombas de incêndio, se existir no empreendimento	Testar seu funcionamento, observada a legislação vigente	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas	Água potável	Verificar a estanqueidade do sistema e a pressão especificada no projeto para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável, se houver	Equipe de manutenção local
	Revestimentos de paredes, pisos e tetos	Paredes externas (fachada sul ou que recebam pouca insolação)	Vistoriar a presença de mofo e/ou limo e realizar a limpeza com água e sabão neutro onde for preciso	Equipe de manutenção local
	Esquadrias		Limpeza com água e sabão neutro onde for preciso	Equipe de manutenção local
	Exaustão mecânica, se existir no empreendimento		Limpeza	Empresa especializada/ empresa capacitada
Uma vez por mês ou sempre que a altura atingir 5 cm de gramado	Jardins		Cortar a grama, retirar juncos e plantas invasoras.	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
A cada mês (ou a cada semana em épocas de intensas chuvas e ventos)	Instalações hidráulicas	Água não potável	Realizar a limpeza dos ralos e grelhas das águas pluviais e calhas	Equipe de manutenção local
	Ar-condicionado		Fazer a limpeza dos componentes do sistema, inclusive os filtros, mesmo que estejam sem uso	Equipe de manutenção local
	Telhado e piso		Verificar se os ralos/ drenos do telhado e do piso têm passagem livre para a água da chuva, revisar a limpeza das calhas. Retirar as sujeiras. Realizar também, logo após ventanias/ temporais	Equipe de manutenção local

**3. RESPONSABILIDADE  
RELACIONADA À MANUTENÇÃO  
DA EDIFICAÇÃO**

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 meses	Instalações elétricas		Testar os disjuntores apertando os parafusos localizados no CD Ao apertar o parafuso, a energia será interrompida. Caso isso não aconteça, realizar a troca do disjuntor	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Equipamentos industrializados	Iluminação de emergência	Para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga da bateria selada e nível de eletrólito da bateria comum conforme instruções dos fabricantes	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Esquadria de alumínio, vidro e PVC		Fazer a limpeza geral das esquadrias e de seus componentes	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Sistemas hidrossanitários	Caixas de esgoto, gordura e de águas servidas	Fazer a limpeza geral e de seus componentes	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses ou sempre após temporais ou chuvas e ventos acima do normal.	Iluminação de emergência		Verificar estado e funcionamento de todo o sistema.	Empresa capacitada
	Sistema de prevenção contra incêndio		Verificar o sistema	Pessoal técnico
	Porta corta-fogo, se existir no empreendimento		Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas	Equipe de manutenção local
			Verificar a abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	
Cobertura	Sistema pluvial		Revisar a limpeza das calhas e dos caimentos pluviais	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses ou quando ocorrer algo incomum (chuva acima do normal, intervenções próximas aos pontos de drenagem, etc.)	Infraestrutura	Fundações/ muros	Fazer a limpeza do sistema de drenagem	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
A cada 6 meses	Instalações hidráulicas	Água Potável	Revisar a funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, retirando sujeiras que possam causar entupimento	Equipe de manutenção local
			Desinfecção e limpeza do reservatório	Empresa especializada
			Condição geral da estrutura realizando os reparos onde necessário	Equipe de manutenção local e Empresa especializada
			Revisar a estanqueidade dos registros de gaveta. Abrir e fechar para evitar que emperrem	Equipe de manutenção local
			Abrir e fechar completamente os registros (barrilete) para evitar emperramentos e mantendo-os em condições de uso	Equipe de manutenção local
			Fazer a manutenção das bombas de recalque de água potável, se aplicável ao empreendimento	Empresa especializada
			Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local

**3. RESPONSABILIDADE  
RELACIONADA À MANUTENÇÃO  
DA EDIFICAÇÃO**

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Instalações hidráulicas	Água não potável	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
			Verificar os mecanismos internos das caixas acopladas	Equipe de manutenção local
			Fazer a manutenção das bombas de recalque de águas pluviais,e drenagem, se aplicável ao empreendimento	Equipe especializada
	Sistema de combate a incêndio		Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta, se aplicável ao empreendimento	Equipe de manutenção local
			Os disjuntores das luminárias autônomas devem ser desligados para verificar o tempo de autonomia dos equipamentos	
	Telefonia e sistema de interfones		Realizar a vistoria completa do sistema instalado e fazer a manutenção	Equipe especializada
	Instalações elétricas		Reapertar todas as conexões do quadro de distribuição e realizar o teste de desligamento para verificar se a energia está sendo totalmente cortada	Equipe de manutenção local/Empresa capacitada/ especializada
	Churrasqueira		Vistoriar os revestimentos, tijolos refratários e, se necessário, realizar os reparos	Equipe de manutenção local/Empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Esquadrias de alumínio, PVC e vidro		Limpeza com água, sabão neutro e esponja macia, no mínimo a cada 6 meses ou em período menor quando se mostrar necessário; Venezianas devem ser limpas com auxílio de esponja e pincel para manter a ventilação dos vãos.	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de ferro e aço		Verificar todas as esquadrias para identificar se há pontos de oxidação. Se houver, providenciar o reparo. Realizar limpeza geral.	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Esquadrias de madeira		Lubrificar as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite.	Equipe de manutenção local
	Ferragens e fechaduras		Revisar as ferragens e as fechaduras das portas, apertando-as onde for preciso.	Equipe de manutenção local
	Revestimentos de pisos		Lavar a calçada e as soleiras e verificar os elementos de vedação, como os rejentes, mastique, argamassa, etc. Se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada
	Rejentes		Revisar, trocar ou completa o rejuntamento, se necessário	Equipe de manutenção local/ Proprietário/ morador
	Revestimento de paredes e tetos com argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)		Verificar a integridade dos revestimentos (surgingimento de fissuras e falhas)	Proprietário/ morador/síndico

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Ar-condicionado		Revisar a integridade das mãos francesas que sustentam a condensadora e as mangueiras dos drenos	Empresa especializada/ capacitada
	Antena coletiva (se o condomínio instalar)		Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios	Empresa especializada/ capacitada
	Infraestrutura: fundações/muros		Fazer a análise visual de falha no sistema de drenagem e taludes	Empresa especializada/ capacitada
	Automação de portões		Substituir a pilha dos controles remotos	Proprietário/ síndico
	Exaustão mecânica, se existir no empreendimento		Inspecionar possível corrosão Verificar: -Alinhamento das polias e correias. -Tensão das correias. -Amperagem nas 3 fases. -Temperatura dos mancais (estabilizada). -Ajustes dos eixos do motor e do ventilador. -Nível das vibrações. -Rotor do ventilador. -Lubrificação	Empresa especializada/ empresa capacitada
A cada 6 meses ou quando houver um evento fora do normal (chuva forte, vendaval, chuva com granizo)	Coberturas em geral		Verificar a integridade das calhas, telhas, estrutura de sustentação do telhado e impermeabilizações, se preciso, efetuar a limpeza e os reparos para garantir a funcionalidade. Em períodos de chuvas fortes as calhas devem ser vistas toda semana Revisar os rufos/algerosas das platibandas e fazer as correções necessárias	Equipe de manutenção local Empresa especializada/ empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses ou quando houver um evento fora do normal (chuva forte, vendaval, chuva com granizo)		Coberturas em geral	Verificar as telhas e a estrutura que as sustentam, conferindo se não há pontos de infiltração de água. Revisar também se os pontos de descida da água pluvial não possuem locais com interrupções. Realizar o tratamento onde for preciso	Equipe de manutenção local / Empresa especializada/ empresa capacitada
		Instalações pluviais	Grelhas no piso	Fazer a limpeza das grelhas, retirando toda a sujeira que possa impedir o escoamento da água
A cada 6 meses ou conforme orientação do fabricante	Instalações hidráulicas	Água potável	Limpar os filtros e revisar as válvulas, conforme orientações do fabricante	Empresa especializada
1 vez por ano ou a cada 6 meses quando ocorrer indícios de contaminação ou problemas de água potável da rede pública	Instalações hidráulicas	Água potável	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade	Empresa especializada
Anualmente	Estrutura Metálica	Sustentação telhado	Repintar toda a estrutura metálica, reparando pontos de ferrugem e encaixes	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Estrutura	Lajes, vigas, cintas de amarração, pilares	Verificar a integridade estrutural conforme determina NBR 15 575	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Equipamentos industrializados	Sistema de segurança (se instalado pelo condomínio)	Manutenção recomendada pelo fornecedor	Empresa especializada/ empresa capacitada
		Sistema de aquecimento individual, se existir no empreendimento	Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Equipamentos industrializados	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, se aplicável ao empreendimento	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência, tal como indicado pela legislação vigente  Se for constatada corrosão severa, deve-se reduzir os intervalos de verificações do sistema	Empresa especializada
	Itens de serralheria	Corrimãos, guarda-corpos, portões, gradis, etc.	Ver a integridade dos elementos, pontos de fixação e solda. Pontos de ferrugem devem ser tratados com lixamento, produto protetor e pintura	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Impermeabilização	Áreas molhadas internas e externas, reservatórios, terraços, coberturas em geral	Verificar a integridade do material e reconstituir a proteção mecânica quando encontrados sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Equipe de manutenção local
	Desratização e desinsetização, providenciado pelo condomínio		Aplicação de produtos químicos. A empresa deverá emitir um laudo ao final da atividade	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Rejunte e vedações	Revestimentos internos	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, chaminés, grelhas de ventilação, piscina e outros elementos, onde houver. Se necessário, efetuar as correções de modo a manter a estanqueidade do sistema	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Rejunte e vedações	Revestimentos externos	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
			Revisar a calafetação, fixação, oxidação e estado geral de rufos/algerosa, antenas, esquadrias, objetos decorativos, etc.	
	Revestimentos de paredes, pisos e tetos	Paredes externas, fachadas e muros	Verificar a integridade dos elementos e reconstituir onde for necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
			Vistoriar a presença de mofo e/ou limo e realizar a limpeza com água e sabão neutro onde for preciso	Equipe de manutenção local
		Piso acabado, revestimento de paredes e tetos	Verificar a integridade dos elementos e reconstituir se for preciso	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Deck de madeira, se existir no empreendimento		Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Equipamentos de incêndio		Fazer a recarga de todos os extintores	Empresa especializada
	Esquadrias em geral		Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Esquadrias em geral		Efetuar a limpeza geral das esquadrias incluindo drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação. Observar a tipologia e a complexidade das esquadrias, os projetos e as instruções dos fornecedores	Equipe de manutenção local/empresa especializada
			Vistoriar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação dos caixilhos e reconstituir sua integridade, quando preciso	Equipe de manutenção local/empresa especializada
	Sistemas hidrossanitários	Tubulações	Verificar as tubulações de água potável e de água servida, a fim de detectar obstruções, falhas ou entupimentos. Revisar sua fixação e reconstituir a sua integridade onde for necessário	Equipe de manutenção local/empresa especializada
		Metais, acessórios e registros	Verificar os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas	Água não potável	Inspecionar a camada drenante dos jardins. Se houver alguma obstrução na tubulação ou entupimento de ralos, drenos ou grelhas deve ser feita a limpeza	Empresa especializada/empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Sistemas de coberturas do condomínio e do proprietário	Lajes, Estrutura e Telhado	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, falhas, estanqueidade, impermeabilizações das edificações e fazer as restaurações onde necessárias. Repintar toda a estrutura metálica anualmente, reparando pontos de ferrugem e encaixes	Equipe de manutenção local/empresa especializada
		Água potável	Revisar a estanqueidade das válvulas de descargas e torneiras. Realizar a troca onde for preciso	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas	Água potável	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, estanqueidade total ou problemas na sua fixação. Recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/empresa especializada
			Verificar os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos. Substitui-los quando necessário	Equipe de manutenção local
		Aquecimento individual	Revisar o sistema de aquecimento individual e efetuar a limpeza e a regulagem conforme legislação vigente	Empresa capacitada
		Esvaziar e desinfectar os reservatórios, receber laudos	Esvaziar e desinfectar os reservatórios, receber laudos	Empresa especializada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Instalações hidráulicas	Água não potável	Verificar as tubulações de captação de água da chuva para observar a presença de sujeiras e/ou objetos que possam entupi-las	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
			Verificar estanqueidade da válvula de descarga	Equipe de manutenção local
			Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessário	Empresa especializada
			Realizar limpeza na bacia de amortecimento, se necessário e onde aplicável ao empreendimento	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Instalações elétricas	Quadro de distribuição de circuitos	Apertar todas as conexões	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Instalações elétricas		Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz)	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/ especializada
			Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, ponto de luz, interruptores e outros)	Empresa capacitada/ especializada
			Revisar o estado de isolamento das emendas de fios e, se preciso, corrigi-las	
			Verificar se é necessário apertar as conexões do quadro de distribuição	
			Revisão quanto a situação dos aterramentos.	

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente		Esquadrias de ferro e aço	Realizar a manutenção de pintura ou outros serviços necessários com as mesmas especificações originais. Verificar a vedação	Empresa especializada/ empresa capacitada
		Esquadrias de alumínio, PVC e vidro	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário. Verificar a fixação dos vidros	Empresa especializada/ empresa capacitada
		Esquadrias de madeira	Revisar falhas de vedação, fixação e reconstituir sua integridade se preciso	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Churrasqueira	Dutos das chaminés	Repintar os dutos e corrigir pontos de ferrugem onde houver	Empresa especializada/ empresa capacitada
		Revestimentos de paredes e tetos em argamassa e forro de gesso (interno e externo)	Lixar e repintar as paredes e os forros dos banheiros e de áreas úmidas	Equipe manutenção local ou Empresa capacitada
		Cobertura	Verificar a calafetação e fixação de rufos/algerosas, para-raios (se houver), antenas, esquadrias, elementos decorativos, etc.	Empresa especializada/ empresa capacitada
		Piso cimentado, piso revestido com concreto alisado e contrapiso	Revisar as juntas dos pisos e, se preciso, reaplicar	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Pisos pintados	Refazer a pintura	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Revestimento de pedras naturais	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme orientações de especialista.	Empresa especializada/ empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Infraestrutura	Fundações	Verificar a integridade do sistema de impermeabilização das vigas de fundação e dos blocos de coroamento (se houver), através de inspeção visual das alvenarias e da própria estrutura da edificação. Revisar se a estrutura da edificação apresenta umidade que não seja proveniente de água de chuva, de fontes externas ou de umidade do ar	Empresa especializada/ empresa capacitada
		Portões de entrada (pedestres e garagens)	Os portões deverão ser repintados, a fim de garantir que a tinta proteja as barras de ferro do surgimento de ferrugens devido às intempéries  Revisar o funcionamento da automação dos portões das garagens	Empresa especializada/ empresa capacitada
		Sistema de gás individual (a cargo de cada unidade privativa e, no caso do salão de festas e co-kitchen (se houver) a cargo do condomínio	Revisar o estado da mangueira, válvula e condução do gás  Verificar a validade dos equipamentos instalados	Empresa especializada/ capacitada
		Corrimãos e guarda-corpos externos às edificações	Ver se o dispositivo de segurança ainda está adequado às normas vigentes	Empresa especializada/ empresa capacitada
			Realizar a manutenção da pintura, tratando pontos com ferrugem, e revisar a fixação dos elementos	Empresa especializada/ empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada ano ou sempre que for necessário	Esquadrias de alumínio, PVC ou vidro		Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
			Verificar nas janelas basculantes/ Maximar se precisa regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário (+/-30°), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência ao movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Equipe de manutenção local/ empresa especializada/ empresa capacitada
	Esquadrias de madeira		Substituir as borrachas de amortecimento e ferragens quando apresentarem defeitos que comprometam o desempenho da esquadria	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa e forro de gesso (interno e externo)		Revisar a pintura das áreas secas e repintá-las se apresentarem envelhecimento, perda de brilho, descascamento ou eventuais fissuras	Empresa especializada/ empresa capacitada
			Repintar todas as paredes e tetos de áreas úmidas	
	Pintura, texturas, vernizes (interna e externa)		Revisar a pintura das áreas secas e repintá-las se apresentarem envelhecimento, descascamento, perda de brilho ou eventuais fissuras	Empresa especializada/ empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada ano ou sempre que for necessário	Vedações flexíveis		Inspecionar os locais e completar o rejuntamento com mastique onde for preciso, imprescindível para evitar infiltrações	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Revestimentos externos das fachadas		Lavar com sabão neutro as paredes externas que tenham acúmulo de sujeira, fuligem, fungos, limos e mofos. Dar atenção especial para as fachadas orientadas a sul ou que recebam pouca insolação	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), se aplicável ao empreendimento		Realizar a inspeção completa, tal como indica a NBR 5419	Empresa especializada
A cada 02 anos	Esquadrias e demais elementos com madeira		Inspeção visual do sistema: deve ser efetuada (registrando-se esta inspeção) a cada ano ou sempre que a edificação seja atingida por uma descarga atmosférica	Empresa especializada/ empresa capacitada
			Verificar os locais e, se preciso, realizar a pintura com o mesmo tratamento especificado em projeto	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Esquadrias, elementos de ferro		Verificar os locais e, se preciso, realizar a pintura ou o tratamento recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Instalações elétricas	Tomadas, interruptores, pontos de luz	Revisar as conexões, contatos elétricos e seus componentes. Se precisar, reconstitui-los	Equipe de manutenção local/ empresa especializada ou capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Pinturas e texturas (interna e externa)		Revisar a pintura das áreas secas e repintá-las se apresentarem envelhecimento, descascamento, perda de brilho ou fissuras	Empresa especializada/ empresa capacitada
			Realizar a manutenção da pintura, tratando pontos com ferrugem, e revisar a fixação dos elementos	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Infraestrutura	Fundações	Verificar o funcionamento dos sistemas de drenagem e eventuais obstruções	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Instalações hidráulicas	Sistema de combate a incêndio	Realizar o teste de estanqueidade das tubulações, se aplicável ao empreendimento	Empresa especializada
A cada 5 anos	Piso cimentado, piso com acabamento em concreto, contrapiso		Inspeção geral para a conferência de fissuras, falhas, deslocamentos, desbotamento e outras manifestações patológicas que podem comprometer o desempenho do sistema. Estas inspeções devem ser registradas via ART do responsável. Caso seja verificada alguma das manifestações descritas, deve-se proceder ao reparo imediatamente, atendendo-se para as comprovações da manutenção (Nota Fiscal, fotos, relatórios, ART dos serviços, entre outros) a serem mantidas na Adm. do	Profissional habilitado
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa e forro de gesso (interno e externo)		Fazer a inspeção geral do revestimento e de sua integridade. Registrar a atividade	Empresa especializada/ empresa capacitada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 5 anos	Cobertura		<p>Substituir a vedação dos rufos/algérosas.</p> <p>Fazer a atividade com segurança</p> <p>Realizar uma inspeção preventiva para identificar a existência de falhas, desprendimentos de pedaços, problemas de estanqueidade e outras manifestações patológicas que podem comprometer o desempenho do sistema</p>	Empresa especializada/ empresa capacitada
	Infraestrutura	Condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio	Realizar uma vistoria técnica das condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio. Esta inspeção deve ter um laudo com uma ART do profissional	Profissional habilitado
Quando necessário	Instalações hidráulicas	Sistema de combate a incêndio	Recarregar os extintores de incêndio e fazer a troca do casco, conforme o descrito pelos fabricantes	Equipe de manutenção local
Após uma tempestade ou sempre que necessário	Instalações elétricas	SPDA	Revisar se os SPDA's foram afetados e substitui-los de precisar	Equipe de manutenção local

De acordo com a NBR 5.674, o programa de manutenção de um condomínio poderá incluir as orientações adicionais de fornecedores, profissionais e empresas especializadas. Isso depende da composição da edificação, do seu uso, dos acabamentos e materiais aplicados e da complexidade dos sistemas e equipamentos empregados. Como exemplo, podem ser citados alguns deles:

- Móveis e elementos decorativos;
- Sistemas especiais elétricos, eletrônicos e automatizados;
- Sistemas de impermeabilização;
- Sistema de prevenção e combate a incêndio;
- Sistema de segurança.

Um imóvel é planejado e construído para atender de forma satisfatória seus usuários por muitos anos. Isso exige que seja realizada a manutenção dos vários componentes que o formam, já que possuem características distintas e exigem variados tipos, prazos e formas de manutenção.

A manutenção deve ser entendida como um serviço técnico importante e não ser mascarada por improvisos. É fundamental que seja feita por empresas capacitadas, especializadas ou, ainda, pela equipe de manutenção local, conforme a sua complexidade, mantendo sempre o estipulado pelos projetos e memoriais originais, bem como pelo presente Manual. A equipe de manutenção local, no entanto, deve ser composta por pessoas com conhecimento adequado para as funções às quais lhes competem.

Para que a manutenção atinja os resultados esperados de conservação e conserve a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles, de acordo com as especificidades de cada empreendimento. A manutenção deve iniciar logo após a ocupação da edificação, mesmo no caso de unidades privativas desocupadas. O Programa de Manutenção aqui descrito deve ser colocado em prática.

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis por cada atividade executada e os recursos necessários.

Os critérios para elaboração do sistema de gestão de manutenção devem estar baseados nas normas ABNT NBR 5.674 e ABNT NBR 14.037.

Constitui condição da garantia das áreas comuns e privativas do condomínio a correta manutenção dos espaços. Nos termos da ABNT NBR 5.674, o proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção das áreas comuns.

Cabe ao síndico atualizar o respectivo programa das áreas comuns, contratando uma empresa ou profissional especializado para auxiliar na elaboração e gerenciamento do projeto, conforme NBR 14.037 e NBR 5.674.

O programa de manutenção vem atender também ao artigo 1348, inciso V do Código Civil, que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

São de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar as descrições originais. Todas as atividades devem ser registradas, juntamente com a nota fiscal, descrição dos serviços, período do trabalho e demais documentos que lhe couber.

Ao realizar a manutenção é importante tomar os cuidados necessários para garantir a segurança dos trabalhadores e dos usuários da edificação. Ter atenção também para que não haja riscos para o entorno do edifício, incluindo vizinhos e vias de acesso.

### **3.11.1 - Planejamento da manutenção**

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazo, em consonância com o programa de manutenção e de maneira:

- Coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;
- Minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso da edificação e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;

- Otimizar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e equipamentos.

O Planejamento da Gestão das Manutenções deve abranger a previsão orçamentária anual, os meios de controle de documentos, a reserva de recursos para serviços de manutenção não planejada, a reposição de equipamentos ou sistemas após o término de sua vida útil e os serviços específicos. Por exemplo, quando há limpeza de fachada, o consumo de água e energia é maior.

### **3.11.2 - Verificação do programa de manutenção**

O programa de manutenção necessita ser seguido corretamente, o que inclui inspeções periódicas do estado de conservação da edificação e de suas partes constituintes. Tais inspeções são fundamentais e obrigatórias para a gestão de um programa de manutenção, conforme a NBR 5.674.

A definição da periodicidade das verificações e sua forma de execução fazem parte da elaboração do programa de manutenção de uma edificação, que deve ser feita logo após a entrega do condomínio ao seu representante, conforme responsabilidades definidas pela NBR 14.037 e A NBR 5.674. As informações contidas nos “Manuais” fornecidos pela Construtora e o programa de manutenção elaborado auxiliam no processo de elaboração das listas de conferência padronizadas (check-list) a serem utilizadas. Devem ser consideradas na sua elaboração:

- Um roteiro lógico de inspeção e verificações das edificações;
- Formas de registros das atividades;
- Componentes e equipamentos imprescindíveis da edificação que necessitam manutenção de forma imediata;
- As formas de manifestação esperadas do desgaste natural da edificação;
- As solicitações e reclamações dos usuários;
- Controle de orçamento.

Os relatórios das verificações avaliam eventuais perdas de desempenho e classificam os serviços de manutenção conforme o grau de urgência nas seguintes categorias:

- Serviços de urgência para imediata atenção;
- Serviços que podem esperar o período de manutenção indicado;
- Serviços a serem incluídos em um programa de manutenção.

A elaboração de planilhas (check-list) de verificações deve seguir modelo feito especialmente para cada edificação, com suas características e grau de complexidade, com definição de ações, prazos e responsáveis, conforme NBR 5.674 e NBR 14.037.

As verificações periódicas permitem que os responsáveis pela administração do condomínio percebam rapidamente pequenas alterações de desempenho de materiais e equipamentos, viabilizando seu reparo com maior rapidez e menor custo, sem contar a garantia da segurança dos moradores e a valorização do empreendimento. O agravamento de problemas decorrentes da carência de manutenção aumenta o custo para as manutenções e acarreta perda de eventuais garantias.

Ressalta-se que conforme a NBR 14.037:

- é obrigatório registrar a realização da manutenção. Estes registros devem ser armazenados adequadamente conforme a NBR 5674.
- o programa de manutenção deve conter orientações para a realização da inspeção.
- a realização de laudos de inspeção de manutenção, uso e operação, a serem realizados periodicamente, por profissionais habilitados registrados nos conselhos profissionais competentes, devem ser anexados à documentação e registros da edificação. Estes laudos podem ser solicitados pelo incorporador, construtor, proprietário ou condomínio.

### **3.11.3 - Operação dos equipamentos e suas ligações**

Nas operações e manutenções dos equipamentos além do indicado nos manuais fornecidos, também devem ser observados os manuais específicos dos fornecedores dos equipamentos e sistemas, a fim de serem respaldadas tecnicamente.

### **3.11.4 - Inspeções de Manutenção**

O programa de manutenção deve conter orientações para a realização de inspeções. É indicado que ele oriente a realização de laudos de inspeções, a serem realizados periodicamente por profissionais habilitados registrados nos conselhos profissionais competentes. Esses laudos, juntamente com sua ART ou RRT, devem ser anexados à documentação do condomínio e poderão ser solicitados pelo incorporador, construtor, proprietário ou condômino e seguir as definições das normas específicas do assunto.

Os relatórios de inspeção devem atender ao disposto na NBR 5674.

### **3.11.5 - Registro de realização da manutenção**

São considerados registros: notas fiscais, contratos, laudos, certificados, termos de garantia, ART ou RRT e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para executá-lo.

Devem ser mantidos atualizados e legíveis os registros de manutenções, a fim de ratificar a efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das atividades durante o período de vida útil dos sistemas construtivos da edificação para eventual comprovação em demandas.

É obrigação do síndico atual repassar todas as informações e documentos para o próximo responsável, quando houver mudança.

Cada registro deverá conter:

- a) Identificação da atividade ou serviço;
- b) Data e duração;
- c) Funções dos responsáveis pela coleta dos dados que compõem o registro;
- d) Descrição do documento que comprova a execução e o período de arquivamento do registro.

A organização e a coleta de dados devem ser registradas de forma a indicar os serviços de manutenções, bem como alterações realizadas.

Deve ser estabelecida a forma e o período de arquivamento do registro.

#### **3.11.5.1 - Modelo de livro de registro de manutenção**

A seguir é apresentado um modelo para o livro de registros das manutenções do Condomínio.

Sistema/ subsistema	Atividade	Data da realização	Responsável pela atividade	Prazo	Custos	Documento comprobatório



**A elaboração e a implantação de um programa de manutenção corretiva e preventiva nas edificações, obrigatório conforme NBR 5674,** além de ser importante para a qualidade de vida e segurança dos seus usuários, é fundamental para a manutenção dos níveis de desempenho da edificação ao longo de sua vida útil projetada. O desempenho das edificações e seus equipamentos dependerá desta correta utilização e manutenção.

Após a entrega, a Construtora poderá efetuar vistorias por amostragem nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização das manutenções citadas neste documento e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento. Fica o síndico obrigado a permitir o acesso do profissional em suas dependências, para proceder à Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

## 4. O CONDOMÍNIO

O condomínio Velli Residencial é composto por 488 unidades imobiliárias térreas, distribuídas em 09 quadras, denominadas tipo de 01 a 04. Abaixo seguem as características gerais do empreendimento:

- **São 310 unidades imobiliárias compostas por:** 02 quartos sendo 01 suíte, living, cozinha, banheiro social e varanda, denominados "TIPO 01";
- **São 152 unidades imobiliárias compostas por:** 03 quartos sendo 01 suíte, living, cozinha, banheiro social, área social, área de serviço e varanda, denominados "TIPO 02";
- **São 15 unidades imobiliárias PNE compostas por:** 02 quartos sendo 01 suíte, living, cozinha, banheiro social e varanda, denominados "TIPO 03";
- **São 11 unidades imobiliárias compostas por:** 02 quartos sendo 01 suíte, living, cozinha, banheiro social e varanda, denominados "TIPO 04";
- **Área externa contendo:** Área verde, Piscina, Academia, Espaço Pet, Co-Kitchen, Espaço Kids, Sanitários, 03 Quiosques Gourmet com churrasqueira, Quadra Poliesportiva, 2 Quadras de Areia, Salão de Jogos e Gamer, Pomar, Parquinho Infantil, Espaço Teen, Espaço Zen, Pergolado, Casa do Gás, Casa de Lixo, Guarita com Sanitário, Áreas Permeáveis e Impermeáveis e Estacionamento com 16 vagas para visitantes.

As unidades autônomas são de uso privativo do condômino/adquirente, com matrícula própria no registro de imóveis, assim como as suas respectivas vagas de estacionamento.

As áreas comuns são aquelas destinadas ao uso coletivo de todos os condôminos. Tem por características a indivisibilidade, a inalienabilidade e a não exclusividade, ou seja, não podem ser divididas, amigável ou judicialmente, não podem ser vendidas em nenhuma hipótese, nem mesmo podem ser usadas exclusivamente por qualquer condômino. As partes condominiais não podem ser modificadas, salvo nos casos previstos na Convenção Condominial, a fim de se preservar a unidade estética do conjunto.

## 4.1 - UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COLETIVOS DO CONDOMÍNIO

As áreas de uso comum serão entregues parcialmente equipadas e prontas para o uso dos condôminos. As regras para a sua utilização devem ser estabelecidas no Regulamento Interno e controlada pela Administração do Condomínio.

## 4.2 - DESPESAS DE CONDOMÍNIO

Constituem-se como despesas do Condomínio aquelas decorrentes das áreas de uso exclusivo comum e de equipamentos comuns, e as demais previstas na Convenção de Condomínio ou outras que venham a ser aprovadas. Estas despesas serão rateadas pelos condôminos, de acordo com o estabelecido na mesma Convenção.

## 4.3 - ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois a omissão não desobriga a aceitação das decisões das assembleias, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º da Lei nº 4.591.

As assembleias são, portanto, eventos de grande importância para os que vivem em condomínios, pois elas aprovam as verbas para as despesas e examinam as prestações de contas. O não comparecimento do condômino pode afetar a vida social e econômica de sua família, ficando assim a cargo de terceiros as resoluções sobre a administração de seu patrimônio.

## 4.4 - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

A vida do condomínio começa, praticamente, através da assembleia de sua instalação. Na ocasião é eleito o Síndico, na forma prevista pela Convenção e são tomadas as providências necessárias ao funcionamento da administração, tais como, a votação do Regimento Interno e a escolha da forma de administração a ser implantada, além de deliberações gerais.

Os moradores não podem deixar toda a responsabilidade a cargo dos representantes eleitos. São imprescindíveis a colaboração e o apoio de todos. A Administração do Condomínio será feita pela forma prevista na Convenção de Condomínio.

## 4.5 - OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A mudança dos proprietários para suas unidades deve respeitar o Regulamento Interno do Condomínio e prever uma forma segura de transporte dos móveis, levando em consideração as dimensões das escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

#### 4.5.1 - Mudança

É imprescindível que todos os moradores sigam as orientações do Regulamento Interno do Condomínio e planejem a forma de transporte dos seus móveis e bens, levando em consideração as dimensões das escadas, circulações, vãos livres das portas, enfim, todo o percurso até o destino.

O condomínio deve providenciar a colocação de uma proteção nos corrimões e paredes, além de definir uma forma de utilização entre os condôminos para que o transporte dos móveis e eletrodomésticos não danifiquem as áreas condominiais.

Mobiliários e objetos muito compridos poderão ter dificuldade em executar os giros necessários para o deslocamento na caixa de escada ou elevador, por isso é preciso ser feito um planejamento.

É expressamente proibida a circulação de veículos pesados e de carga nas áreas internas do condomínio, com exceção de caminhões de mudança, os quais só poderão acessar vias asfaltadas, não passeios nem vagas de estacionamento. A construtora/incorporadora se exime de qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados em decorrência do descumprimento desta orientação, o que pode acarretar a perda da garantia relativa aos passeios e estacionamentos do condomínio.

O CONTRAN (Conselho Nacional de Trânsito) considera como veículo pesado todo aquele com peso bruto acima de 3500kg, como ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações.

É também proibida a entrada de veículos de tração animal, como carroças e charretes puxadas por cavalos, em qualquer parte do empreendimento, pois os cascos e ferraduras dos animais podem danificar o asfalto.

#### 4.5.2 - Pedidos de ligações individuais

Tão logo os proprietários recebam as chaves de sua unidade, deverão providenciar junto à concessionária os pedidos de ligações locais individuais de luz, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas.

## ENERGIA ELÉTRICA

A solicitação da ligação de energia pode ser feita presencialmente, em um dos postos de atendimento da COELBA, ou pela internet, acessando o site da concessionária.

Para fazer a solicitação virtual é bem simples, basta entrar no site [www.coelba.com.br](http://www.coelba.com.br), clicar em LIGAÇÃO NOVA e seguir as orientações do site.

Para solicitar presencialmente na COELBA, basta se dirigir a um dos postos de atendimento da concessionária, informar a finalidade (nova ligação) e apresentar os documentos listados abaixo:



### Ligação Nova

Agora você pode fazer sua solicitação para uma nova ligação sem precisar sair de casa.

1. Documento do imóvel;
2. RG e CPF;
3. Endereço completo: Estrada Municipal – S/N, bairro Universidade, Vitória da Conquista – BA.

## ÁGUA ENCANADA

As unidades do empreendimento já são entregues com os hidrômetros instalados, e a ligação de água é responsabilidade do condomínio, bem como sua administração. Portanto, o proprietário não precisa se preocupar em fazer a solicitação à concessionária, pois suas instalações já serão entregues aptas para uso.

## TELEFONIA FIXA

No caso de solicitação ou transferência de uma linha telefônica, basta ligar para a operadora, e informar os dados solicitados pela operadora.

## GÁS

Compete ao proprietário comprar e instalar o medidor de gás. Essa aquisição e procedimento podem ser feitos com o fornecedor que o proprietário escolher.

A empresa Supergasbras é a fornecedora de gás para o Duque Du L'est e, para pedir a ligação de gás (ato que somente o proprietário da residência ou locatário pode fazer), é necessário entrar em contato com a empresa pelo telefone ou site. Para o cadastro, será preciso apresentar o código do condomínio e dados pessoais.

O contato para cadastro é:

- Telefone da SuperGásBras: (77) 3422-7766 (todo o atendimento será concluído pelo telefone);
- Site: [www.supergasbras.com.br](http://www.supergasbras.com.br).

Antes da ligação do gás, o proprietário deve comunicar ao condomínio, bem como, em caso de dúvida, consulta-lo quanto às documentações necessárias.

É responsabilidade do condomínio a obtenção do código da SuperGásBras, bem como informar aos condôminos.

#### **4.5.3 - Instruções para a instalação de equipamentos**

Antes de instalar qualquer equipamento, é de suma importância que se consulte os projetos estruturais e de instalações da edificação. A passagem de tubulações, limites de carregamento, capacidades elétricas e outras informações importantes estão descritas neles.

Ao instalar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir a mão de obra contratada, para não bater ou retirar os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamentos.

Ao proceder qualquer modificação nas áreas frias, desde a colocação de box ou chuveiros até a troca de revestimentos, tenha o máximo de cuidado para não danificar a impermeabilização evitando assim pontos de infiltração.

Alteração da impermeabilização acarreta a perda de garantia.

As muretas dos boxes dos banhos não podem ser perfuradas, as portas dos boxes deverão fixadas nas paredes e coladas na mureta com silicone. Não perfurar o piso e paredes do box do chuveiro, esta área encontra-se impermeabilizada.

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Não executar perfurações em nenhum ponto da parede ou do piso sem verificar a existências de tubulações embutidas.
- Verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas e elétricas (vide projetos de instalações). Os dois lados da parede precisam ser conferidos antes da execução dos serviços;
- Evitar perfuração na parede próxima ao CD (centro de distribuição de energia elétrica) e nos alinhamentos verticais e horizontais de interruptores e tomadas, a fim de que as tubulações elétricas sejam perfuradas, pois isso pode ocasionar acidente com risco de choque elétrico, incêndio, etc. (vide projeto de instalações elétricas);
- Recomenda-se que na instalação de luminárias embutidas não sejam cortados os arames que fazem a fixação da estrutura de forro de gesso, pois trará danos para a sua sustentação.

OBS.: Recomenda-se o uso de furadeira e parafusos com buchas adequadas, por serem considerados ideais para paredes. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede como para teto e piso.

#### 4.5.4 - Decoração

No momento da decoração, confira as dimensões dos ambientes e espaços diretamente no local, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Deve-se atentar também para a disposição das janelas e dos pontos de instalação elétrica (tomadas e interruptores).

É imprescindível que as medidas sejam conferidas no local antes da encomenda ou aquisição de mobiliários, tampos ou outros itens, principalmente os fabricados sob medida. Pequenas diferenças entre as dimensões de projeto e as efetivamente entregues nos locais são comuns e aceitáveis para as tolerâncias do processo de produção de edificações (cabe lembrar que no contrato de compra e venda é estabelecida uma tolerância de 5% nas dimensões ou áreas). Apesar destas possíveis diferenças de tamanho não afetarem o uso dos ambientes, elas podem acarretar problemas na instalação de móveis ou outros itens, por isso a importância de conferência no local.

Na utilização de móveis sob medida deve, necessariamente, serem realizadas as conferências das dimensões no próprio local, devido as pequenas variações que possam ocorrer e influenciam diretamente a fabricação da marcenaria.

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 impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

Não encostar o fundo de móveis diretamente nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É necessária a utilização de materiais isolantes, como chapa de isopor, entre o fundo do móvel e a parede. A construtora não se responsabiliza por danos nos móveis decorrentes da não utilização dessa medida de proteção, como empenas e apodrecimento de madeira, mofo ou bolor.

Nos armários e nos locais sujeitos a umidade (sob os lavatórios) utilize sempre revestimento impermeável.

Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores.

A colocação de redes e/ou grades em portas e janelas deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio.

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante observar se o local escolhido não é passagem de tubulações embutidas.

Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição, além dos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos.

Observar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nos projetos de instalações hidráulicas;

Para furação em geral utilize, de preferência, furadeira e parafusos com bucha;

Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso.

# 5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A área de uso comum foi projetada para estimular o convívio familiar e social, sendo composta conforme descrito anteriormente.

## 5.1 – CARGAS PREVISTAS

A estrutura foi feita com o sistema construtivo de concreto armado (lajes) e alvenaria estrutural conforme projeto estrutural.



**IMPORTANTE:** NENHUMA laje ou parede pode ser removida sob hipótese alguma, e nos mesmos não podem ser feitos rasgos, nem abertura de vãos nem retirada de partes dos mesmos. Havendo alguma necessidade neste sentido, o projetista da estrutura deve ser consultado e obtida a orientação a respeito por escrito.

As lajes foram dimensionadas para suportar determinadas cargas máximas, sendo assim observar que não devem ser colocados todos móveis e objetos num único ponto da laje para evitar sobrecarga.

Para as lajes de pavimento das unidades residenciais, foi considerado carregamento acidental de 200 kg/m<sup>2</sup>, enquanto as lajes de cobertura, foi considerada carga acidental de 100kg/m<sup>2</sup>. Portanto, não é permitida carga maior que estas nos locais citados para garantir a integridade da estrutura das edificações.

Nas lajes das áreas comuns foi considerada uma carga acidental de 100 kg/m<sup>2</sup>.

Nas escadas foi considerada uma carga acidental de 300 kg/m<sup>2</sup>.

[\*] Carga acidental: refere-se a todas as cargas que podem atuar sobre a estrutura em função do seu uso (Exemplos: pessoas, vasos, móveis, etc.). Para o dimensionamento das lajes foram utilizados os valores mínimos das cargas acidentais extraídos da NBR 6120.

Os passeios são projetados para atender apenas pedestres. A NBR 15575 prevê que o piso não pode apresentar danos para carga concentrada de até 100kg em qualquer local de sua superfície e deve resistir aos impactos previsíveis nas condições normais de serviço. Portanto, trincas, fissuras, deformações, quebras ou qualquer outro dano provocado por carregamentos ou impactos maiores que os previstos na norma supracitada, como ocorreria com a passagem de veículos, promovem perda de garantia dos passeios.

As placas de concreto pré-moldadas utilizadas nas vagas de estacionamento foram projetadas para suportar individualmente até 875kg, correspondente a carga distribuída para uma roda de um automóvel leve, ou seja, com peso bruto de até 3500kg. Portanto, além de ser expressamente proibida a entrada de veículos pesados ou de carga, sem exceção, nas vagas de estacionamento, deve-se ter cuidado com o carregamento de carros e caminhonetes.

## 5.2 - ACABAMENTOS DAS ÁREAS CONDOMINIAIS

Na sequência, estão descritos os materiais utilizados no acabamento das áreas comuns do condomínio, suas marcas e referências. Isto auxilia na manutenção dos imóveis, reposições de peças aos respectivos fornecedores e na solicitação de reparos.

ESPAÇO KIDS	
<b>PISO</b>	Porcelanato Carvalho Sense 26x106
<b>RODAPÉ</b>	Rodapé Branco Dallas – 10cm
<b>PAREDE</b>	Pintura na cor Trevo pálido – Coral e plotagem / Pintura na cor branco neve – Plotagem Marketing / Pintura na cor Preta Fosca Para Giz
<b>TETO</b>	Pintura na cor Céu Radiante – Coral e Decoração de Nuvem - Plotagem
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>PORTAS</b>	Porta de Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>JANELAS</b>	Janela de Correr em Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

ESPAÇO TEEN	
<b>PISO</b>	Porcelanato TRIBECA GREY AD2 90X90– Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>RODAPÉ</b>	Rodapé granito Branco Dallas – 10cm
<b>PAREDE</b>	Textura Cimento Queimado – Coral / Pintura na cor Branco Neve -Coral / Plotagem, Painel Ripado e Espelho
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>PORTAS</b>	Porta de Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>JANELAS</b>	Janela de Correr em Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

**CO-KITCHEN**

<b>PISO</b>	Piso cerâmico TRIBECA GREY AD2 90x90 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>PAREDE</b>	Revestimento cerâmica Pastilha branca BRK20010 10X20 – Tecnogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit Pintura na cor Azul Astral Coral e Textura Cimento Queimado - Coral
<b>RODAPÉ</b>	Rodapé granito Branco Dallas- 10cm
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>BANCADA</b>	Bancada de granito Branco Dallas com cuba inox 40x34 – Tramontina
<b>METAIS</b>	Torneira de mesa 1188 c18 – Lorenzetti Registro acabamento de ½, ¾ e 1' – Celite basic
<b>GRELHA</b>	Grelha Branca PVC - Krona
<b>PORTAS</b>	Porta de Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>JANELAS</b>	Janela de Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

**CIRCULAÇÃO**

<b>PISO</b>	Porcelanato Tribeca Grey AD4 90x90 - Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>RODAPÉ</b>	Rodapé granito Branco Dallas- 10cm
<b>PAREDE</b>	Textura Cimento Queimado – Coral e Pintura na cor Branco Neve - Coral
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas

<b>SANITÁRIOS PNE</b>	
<b>PISO</b>	Porcelanato tribeca grey AD4 90X90– Biancogres Rejunte: Cinza Platina Quartzolit
<b>PAREDE</b>	Porcelanato terrazzo veneziano avório AD2 90X90– Biancogres Rejunte: Corda – Quartzolit
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve - Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>METAIS</b>	Torneira lavatório bancada 1193 c58 – Lorenzetti Registro acabamento de ½, ¾ e 1' – Docol cromado
<b>GRELHA</b>	Grelha Branca PVC -
<b>LOUÇAS</b>	Kit vaso acoplado acesso PNE com abertura – CELITE BRANCA Lavatório PNE- Deca
<b>PORAS</b>	Kit porta de Kit porta de abrir Castro Eco Portas – acabamento branco
<b>JANELAS</b>	Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

<b>ACADEMIA</b>	
<b>PISO</b>	Porcelanato TRIBECA GREY AD2 90X90– Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>RODAPÉ</b>	Rodapé granito Branco Dallas- 10cm
<b>PAREDE</b>	Pintura na cor Cinza Nobre – Coral e Pintura na cor Branco neve - Plotagem
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>PORAS</b>	Porta de Vidro Temperado Incolor 10mm
<b>JANELAS</b>	Janela de vidro Temperado Incolor 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

**SALÃO DE JOGOS**

<b>PISO</b>	Porcelanato TRIBECA GREY AD2 90X90 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>RODAPÉ</b>	Rodapé granito Branco Dallas – 10cm
<b>PAREDE</b>	Pintura na cor Porto Azul – Coral e Textura Cimento Queimado - Coral
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco neve– Coral e Pintura no Rebaixo de Forro na cor Porto Azul- Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>PORAS</b>	Porta de Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>JANELAS</b>	Janela de Correr em Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

**QUIOSQUES**

<b>PISO</b>	Porcelanato Tribeca Grey AD4 90x90 - Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>RODAPÉ</b>	Rodapé granito Branco Dallas – 10cm
<b>PAREDE</b>	Porcelanato Terrazzo Veneziano Avório 90x90 - Biancogres Rejunte: Corda – Quartzolit Pintura na cor Branco Gelo – Coral
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>CHURRASQUEIRA</b>	Porcelanato Tribeca Grey AD2 90x90 - Biancogres Rejunte: Corda - Quartzolit
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>BANCADA</b>	Bancada de granito Branco Dallas com cuba inox 40x34 – Tramontina
<b>METAIS</b>	Torneira de parede - MEBER Registro acabamento – Celite
<b>GRELHA</b>	Grelha Branca PVC -Krona
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

<b>DUCHA</b>	
<b>PISO E REVEST</b>	Porcelanato Rig Legno 45x90 - Biancogres Rejunte: Marrom Café - Quartzolit
<b>METAIS</b>	Ducha Auto limpante redonda – Lorenzetti 7048547 Registro acabamento– Celite
<b>GRELHA</b>	Grelha Branca PVC - Krona
<b>SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas

<b>DML</b>	
<b>PISO</b>	Piso Cerâmico Classic Branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>PAREDE</b>	Cerâmica Classic Branco 33x61 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>METAIS</b>	Torneira Tanque– MEBER Registro acabamento – Celite
<b>LOUÇAS</b>	
<b>PORAS</b>	Porta de Vidro Temperado jateado 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

<b>GUARITA</b>	
<b>PISO</b>	Piso Cerâmico Classic Branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>RODAPÉ</b>	Piso Cerâmico Classic Branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>PAREDE</b>	Pintura na cor Branco Gelo – Coral
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>PORAS</b>	Porta de Vidro Temperado Plano 10mm
<b>JANELAS</b>	Janelas de Vidro Temperado Plano 10mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

<b>SANITÁRIO GUARITA</b>	
<b>PISO</b>	Piso Cerâmico Classic Branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>PAREDE</b>	Cerâmica Classic Branco 33x61 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRA</b>	Granito Branco Dallas
<b>METAIS</b>	Registro acabamento– Celite
<b>GRELHA</b>	Grelha pvc branco - Krona
<b>LOUÇAS</b>	Conjunto Bacia com caixa p/ 6 litros – PARATI Lavatório com coluna 470x385 – PARATI
<b>PORAS</b>	Kit porta de abrir Castro Eco Portas – acabamento branco
<b>JANELAS</b>	Janelas vidro temperado Plano 10mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

**CASA DE LIXO**

<b>PISO</b>	Piso Cerâmico Classic Branco 60x60 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>PAREDE</b>	Cerâmica Classic Branco 33x61 – Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PORTAS</b>	Portão de ferro de correr cor preto
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

**LAVANDERIA OMO**

<b>PISO</b>	Porcelanato Tribeca Grey AD2 90x90 - Biancogres REJUNTE: Cinza Platina - Quartzolit
<b>PAREDE</b>	Revestimento cerâmica Pastilha branca BRK20010 10X20 – Tecnogres Textura Cimento Queiamado – Coral, Pintura na cor Branco Neve e Plotagem
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRAS</b>	Granito Branco Dallas
<b>BANCADA</b>	Bancada de granito Branco Dallas inox 50x40 – Tramontina
<b>METAIS</b>	Torneira de mesa – MEBER Registro acabamento– Celite
<b>GRELHA</b>	Grelha pvc branco – Krona
<b>PORTAS</b>	Porta de Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>JANELAS</b>	Janela de Correr em Vidro Temperado Incolor 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Disjuntores - Soprano Chave Contadora Weg

<b>MICRO MARKET</b>	
<b>PISO</b>	Porcelanato Tribeca Grey AD2 90x90 - Biancogres Rejunte: Cinza Platina - Quartzolit Rodapé granito Branco Dallas – 10cm
<b>PAREDE</b>	Pintura na cor Branco Gelo – Coral
<b>TETO</b>	Pintura na cor Branco Neve – Coral
<b>PEITORIL E SOLEIRAS</b>	Granito Branco Dallas
<b>PORÇAS E JANELAS</b>	Vidro Temperado 8mm
<b>ELÉTRICA</b>	Linha Tramontina Liz – tipologia conforme projeto elétrico

<b>FACHADA DAS UNIDADES</b>	
<b>FACHADA</b>	Porcelanato: Revest CER RIG LEGNO 32X60 Rejunte: Marrom Café - Quartzolit Textura: Textura Rugosa Cor Branco Gelo– Inovar, Textura Rugosa Cor Cinza Granito Tinta: Tinta Cor Cinza Médio – Coral

<b>ÁREA EXTERNA DO CONDOMÍNIO</b>	
<b>PASSEIO</b>	Placas de concreto / Passeio com concreto Liso
<b>MURO</b>	Mureta em alvenaria em bloco de concreto, chapiscado e argamassado Selador acrílico – Inovar Textura Cultura Grega – Inovar Vidro temperado incolor 8mm
<b>FACHADA DAS ÁREAS COMUNS</b>	Textura rugosa, cor: Cinza Alpino e Cultura Grega - Inovar
<b>PISCINA</b>	Barlavento Sea 14,5x14,5 - Portobello Cimento Grigio 60x60 AD4

## 6. DESCRIÇÃO, CUIDADOS de USO, MANUTENÇÃO e PERDAS de GARANTIA do SISTEMA

O empreendimento como um todo é constituído de uma série de materiais e equipamentos que estão sujeitos a desgastes, mesmo em circunstâncias de uso adequado. A manutenção da vida útil dos materiais e equipamentos depende do uso correto, conservação e de medidas preventivas, as quais igualmente favorecem a conservação da beleza do imóvel e do empreendimento por maior tempo. Porém, o uso inadequado das instalações e/ou equipamentos, bem como a negligência com sua manutenção, são determinantes para o surgimento precoce de problemas de ordem funcional e/ou estética, além de ter consequência na perda da garantia da Construtora.

A vida útil dos materiais e equipamentos depende da maneira como são utilizados, sendo dever do usuário conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela construtora e fornecedores subcontratados, para obter a garantia oferecida e assegurar o desempenho adequado. Assim como o condômino tem direitos, também tem deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de garantia.

A vida útil da edificação depende não só dos seus projetos e especificações, mas também das atividades de uso, operação e manutenção, além de condicionantes externos.

É importante que o condomínio e os condôminos sigam rigorosamente todas as atividades de manutenção, limpeza e conservação descritas neste manual, a fim de assegurar a durabilidade.

O desempenho da edificação em relação à saúde, higiene e qualidade do ar depende do uso e da manutenção adequada de todos os sistemas hidráulicos (água e esgoto), além da limpeza periódica e correta de todas as partes do edifício, de modo a impedir a concentração de micro-organismos.

Antes da vistoria de Entrega do Imóvel, lembre-se que a VCA já revisou e testou previamente todas as instalações. Considerando-se que a construção ainda é um processo artesanal, podem ocorrer, naturalmente, pequenas imperfeições que não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto.

**Nota:** A NBR 5.674 Manutenção da Edificação não é fornecida pela construtora ao condomínio em forma física, contudo este manual baseia-se nas suas orientações. O síndico e/ou a administradora do condomínio podem adquiri-la junto a ABNT, o que não os isenta de seguirem as informações descritas neste documento



**É fundamental destacar que a construtora não oferece garantia, após a entrega da área comum, para quaisquer problemas ou danos resultantes da ação de organismos vivos, como cupins, formigueiros, entre outros.**

## **6.1. Fundações**

### **6.1.1 – Descrição do sistema**

São os elementos estruturais que recebem as ações das cargas das alvenarias estruturais e pilares (quando houver) e as descarregam no solo.

### **6.1.2 – Cuidados de Uso**

- Não é permitido fazer escavações no empreendimento, sobretudo próximo às estruturas. Qualquer modificação nas fundações, caso necessária, deve ser feita por profissional especializado;
- Evitar qualquer dano à impermeabilização da fundação, o que pode gerar infiltrações, que comprometem a integridade do sistema em questão e de outros, como o de revestimento;
- Não se deve plantar novas espécies no jardim do condomínio sem que haja acompanhamento técnico, pois algumas espécies geram raízes muito grandes e profundas, podendo comprometer a fundação das edificações do condomínio e vizinhas.

### **6.1.3 – Manutenção Preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às diretrivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- Em razão das dificuldades de se fazer manutenção em fundações, é mais fácil prever as ações atuantes e prevenir a sua adulteração. Devida atenção deve ser dada aos fatores que possam alterar a sua durabilidade, entre os quais o mais importante é a proteção contra a umidade.

### **6.1.4 – Perda de garantia**

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema que altere suas características originais;
- Danos à impermeabilização em decorrência de alterações, reformas, ampliações ou qualquer modificação que impacte a integridade do sistema;
- Recalques decorrentes de escavações ou carregamentos maiores do que os projetados;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **6.2- ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO**

### **6.2.1 – Descrição do sistema**

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, que devem ser projetados e executados dentro das normas brasileiras. Além das fundações, executadas em concreto armado, as unidades residenciais contam com lajes e vigas, estas últimas apenas em locais pontuais. Algumas edificações da área de lazer possuem, além de lajes, vigas e fundações, outros componentes de concreto armado, como pilares.

### 6.2.2 – Cuidados de Uso

- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes, colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva e concentração de materiais no meio da laje em um único ambiente no caso de reformas;
- Evitar qualquer dano a seus elementos de revestimento, o que pode gerar fissuras e consequentemente infiltrações, que comprometem a integridade do sistema em questão.



**As lajes, vigas e elementos de concretos não podem ser alterados de forma alguma sob risco de comprometer a estabilidade da unidade. Não podem ser executados rasgos ou canaletas nesses elementos, caso seja indispensável essa alteração, será necessário apresentar ao condomínio projeto assinado por profissional responsável, anexado de ART, para devida autorização por parte do condomínio. As áreas modificadas perdem a garantia.**

### 6.2.3 – Manutenção Preventiva

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. Realizar tratamento das fissuras para evitar infiltrações futuras.

### 6.2.4 – Perda de garantia

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema que altere suas características originais;
- Danos à impermeabilização e demais proteções contra umidade em decorrência de alterações, reformas, ampliações ou qualquer modificação que impacte a integridade do sistema;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## 6.3 – ALVENARIA ESTRUTURAL

### 6.3.1 – Descrição do sistema

A alvenaria estrutural é um sistema construtivo autoportante em que as paredes atuam em conjunto, pois são a própria estrutura da edificação. Elas têm a função de resistir às cargas verticais e às cargas laterais.

As cargas laterais, por sua vez, originam-se a partir da ação do vento. Estas são absorvidas pelas lajes e transmitidas diretamente para as paredes estruturais. A remoção total ou parcial de quaisquer paredes estruturais resulta na quebra da estabilidade global do edifício todo, provocando fissuras e o comprometimento da edificação.

Como já mencionado, as unidades residenciais e demais edificações do empreendimento foram completa ou parcialmente executadas com esse sistema estrutural.



**As alvenarias (paredes) não podem ser alteradas de forma alguma sob risco de comprometer a estabilidade da unidade. Não autorizamos a alteração, bem como a realocação das esquadrias (portas, janelas e basculantes) das caixas e tubulações da rede elétrica, da rede de antena, telefonia e hidráulica. Caso seja indispensável essa alteração, será necessário apresentar ao condomínio, projeto assinado por profissional responsável, anexado de ART, para devida autorização por parte do condomínio. As áreas modificadas perdem a garantia.**

### 6.3.2 – Cuidados de Uso

- Em hipótese nenhuma fazer cortes, aberturas ou remover total ou parcialmente as paredes, correndo risco de comprometer a estabilidade da estrutura;
- Não sobrecarregar os elementos estruturais (tanto de concreto armado quanto de alvenaria) além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometer os sistemas estruturais, como, por exemplo, com a troca de uso dos ambientes, colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva e concentração de materiais no meio da laje em um único ambiente no caso de reformas;
- Evitar qualquer dano a seus elementos de revestimento, o que pode gerar fissuras e consequentemente infiltrações, que comprometem a integridade do sistema em questão;
- Consultar os projetos de instalações elétricas, hidrossanitárias e de gás antes de fazer qualquer furo, afim de não perfurar tubulações;
- Verificar no projeto de alvenaria estrutural os pontos de graute, evitando furá-los;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.

### **6.3.3 – Manutenção Preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às diretrivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. Realizar tratamento das fissuras para evitar infiltrações futuras;
- Manter os ambientes bem ventilados, afim de evitar surgimento de mofo nas paredes.

### **6.3.4 – Perda de garantia**

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema que altere suas características originais, como cortes, aberturas, rasgos, nichos, etc.;
- Danos à impermeabilização e demais proteções contra umidade em decorrência de alterações, reformas, ampliações ou qualquer modificação que impacte a integridade do sistema;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **6.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

### **6.4.1 – Descrição do sistema**

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação, conforme projeto específico elaborado dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras (ABNT) e analisado por concessionária local.

As instalações elétricas do Dona Olívia Boulevard foram projetadas dentro dos padrões estabelecidos pelas normas vigentes, visando o equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em condomínios.

A entrada de energia da COELBA ocorre através de postes, distribuídos próximos de cada bloco e nas áreas comuns, e, consecutivamente, vai para o Quadro de Distribuição Geral – QDG (quadro de medidores), que, nas áreas comuns, fica localizado conforme projeto específico. As áreas de uso comum têm o seu sistema elétrico independente das Unidades Residenciais, e o seu medidor está localizado também conforme projeto. É de responsabilidade do condomínio, solicitar a ligação de energia dessas áreas para a empresa fornecedora (COELBA).



**IMPORTANTE:** Caso o Medidor de Energia apresente algum problema, a manutenção somente pode ser realizada por funcionário da COELBA. Neste caso, o condômino deve entrar em contato com a mesma e solicitar a visita técnica.

As áreas de uso comum do condômino têm o seu sistema elétrico independente das Unidades Residenciais, e seus medidores estão localizados em diversos pontos do condomínio. É de responsabilidade do condomínio solicitar a ligação de energia dessas áreas para a empresa fornecedora (COELBA).

A conservação e manutenção dos postes de energia localizados dentro do empreendimento são competências da COELBA, estando a construtora isenta de qualquer responsabilidade sobre eles.

A voltagem da energia elétrica local é 220 V.

Na Unidade Residencial, a energia chega ao quadro de distribuição que funciona na seguinte forma:

**• Quadro de distribuição (painel de chaveamento):**

Cada unidade tem um quadro de distribuição, localizado na cozinha ou sala de estar, onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem os circuitos da unidade. Pelo lado interno se encontra a identificação de cada disjuntor indicando o local correspondente. O quadro é protegido e executado dentro das normas de segurança.

**• Disjuntor geral:**

Localizado no quadro de distribuição, é o disjuntor principal da instalação elétrica e interrompe a entrada de energia da unidade. Sempre que houver algum reparo na instalação, desligue o mesmo.

**• Disjuntores parciais:**

Os disjuntores têm como principal função proteger o circuito contra excesso de carga e curto circuito, podendo desligar automaticamente quando ocorre. Em caso de limpeza ou manutenção das instalações elétricas, ou até mesmo na troca de lâmpadas, desligue o disjuntor referente ao circuito. Na dúvida, desligue a chave geral.

**• Interruptores Diferenciais Residuais (IDR):**

É um dispositivo que tem como objetivo a segurança, pois visa proteger contra choques elétricos e fugas de corrente. Caso haja alguma fuga de corrente na utilização de um determinado eletrônico, ou seja, a energia que o alimenta não está sendo completamente aproveitada, mas está se perdendo, o IDR se desarma e interrompe o fornecimento de energia do quadro todo.

**• Tomadas e interruptores:**

Todas as tomadas e interruptores estão localizados de acordo com o projeto de instalação elétrica. A quantidade e localização das tomadas foram previstas tendo em vista sua utilização lógica.

## CIRCUITO DESCRIPTIVO SIMPLIFICADO

DESCRÍÇÃO DOS CIRCUITOS – GUARITA		
CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
<b>INDIVIDUAL</b>	Disjuntor trifásico 70 A	GERAL
<b>01</b>	Disjuntor trifásico 10 A	Iluminação da guarita
<b>02</b>	Disjuntor trifásico 10 A	Tomadas da guarita
<b>03</b>	Disjuntor trifásico 10 A	Motor portão 01
<b>04</b>	Disjuntor trifásico 10 A	Motor portão 02
<b>05</b>	Disjuntor trifásico 10 A	Motor portão 03
<b>06</b>	Disjuntor trifásico 10A	Iluminação - Pórtico e beiral
<b>11</b>	Disjuntor trifásico 10 A	Quadra de vôlei
<b>10</b>	Disjuntor trifásico 10 A	Quadras society
<b>14</b>	Disjuntor trifásico 20 A	QD - Q2 Quisque 02
<b>16</b>	Disjuntor trifásico 16 A	QD - SN Sanitários
<b>13</b>	Disjuntor trifásico 20 A	QD - Q1 Quisque 01
<b>15</b>	Disjuntor trifásico 20 A	QD - Q3 Quisque 03

DESCRÍÇÃO DOS CIRCUITOS – Q01 - ÁREA COMUN		
CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
-	Disjuntor trifásico C50 A	GERAL
QD3	Disjuntor trifásico C50 A	LAVANDERIA
03	Disjuntor trifásico B10 A	Iluminação Espaço Kids e Academia
04	Disjuntor trifásico C20 A	Ar-condicionado Salão de Jogos
-	IDR C20 A	-
06	Disjuntor trifásico C25 A	Tomadas Gerais - Co-Kichen
07	Disjuntor trifásico C10 A	Tomadas Gerais - Espaço Kids
QD2	Disjuntor trifásico C25 A	Micro-Market
09	Disjuntor trifásico C25 A	Tomadas Especiais Academia
10	Disjuntor trifásico B10 A	Iluminação Salão de Jogos e Teens
11	Disjuntor trifásico B10 A	Iluminação - Cozinha, Sanitários e Hall
12	Disjuntor trifásico B10 A	Iluminação - Área Externa
13	Disjuntor trifásico C10 A	Tomadas Gerais - Espaço Teens
14	Disjuntor trifásico C10 A	Tomadas Gerais - Salão de Jogos
15	Disjuntor trifásico C10 A	Tomadas Gerais - Academia
16	Disjuntor trifásico C20 A	Tomadas Gerais - Ar-condicionado - Salão de jogos
17	Disjuntor trifásico C20 A	Ar-condicionado Academia

## DESCRÍÇÃO DOS CIRCUITOS – CASA DE MÁQUINAS

CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
-	Disjuntor Trifásico C32 A	GERAL
-	DR 40 A	DR
-	Disjuntor Trifásico C10 A	Bomba 01
-	Disjuntor Trifásico C10 A	Bomba 02
-	Disjuntor Trifásico C10 A	Iluminação
-	Disjuntor monofásico C16 A	Tomada

## DESCRÍÇÃO DOS CIRCUITOS – QUIOSQUE (Quadra de areia)

CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
-	C20 A	GERAL
-	IDR 25 A	-
01	Disjuntor monofásico B10 A	Iluminação
02	Disjuntor monofásico C20 A	Tomadas

## DESCRÍÇÃO DOS CIRCUITOS – QUIOSQUE DUPLO E SANITÁRIO

CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
-	C20 A	GERAL
-	IDR 25 A	-
01	Disjuntor monofásico B10 A	Iluminação
02	Disjuntor monofásico C20 A	Tomadas

## DESCRÍÇÃO DOS CIRCUITOS – CASA DE MÁQUINAS

CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
-	Disjuntor trifásico 25 A	GERAL
-	Contactor 50 A	-
01	Disjuntor trifásico C16 A	Tomadas Especiais - Maquina de lava 1
02	Disjuntor trifásico C16 A	Tomadas Especiais - Maquina de lava 2
03	Disjuntor trifásico C16 A	Tomadas Especiais - Maquina de lava 3
04	Disjuntor trifásico C32 A	Tomadas Especiais - secadora 1
05	Disjuntor trifásico C32 A	Tomadas Especiais - secadora 2
06	Disjuntor trifásico C32 A	Tomadas Especiais - secadora 3
07	Disjuntor trifásico C10 A	Tomadas Especiais - Dosadores e Pressurizador
08	Disjuntor trifásico B10 A	Iluminação - Lavanderia
09	Disjuntor trifásico B10 A	Tomadas Gerais - Lavanderia

## DESCRÍÇÃO DOS CIRCUITOS – QD3 MICRO MARKET

CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
01	Disjuntor monofásico B10 A	Iluminação Micro Market
02	Disjuntor monofásico C20 A	Tomadas Gerais Micro Market
03	Disjuntor monofásico C10 A	Ar-condicionado Micro Market

#### 6.4.2 – Cuidados de Uso

##### QUADROS DE LUZ E FORÇA

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e às normas brasileiras, além de possuírem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica;
- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Não obstruir o acesso ao quadro de distribuição com móveis, vidros ou espelhos. Em caso de desobstrução, a construtora não se responsabilizará da retirada para possíveis reparos;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;



- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros.



**ATENÇÃO:** Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, você deve religar o componente. Caso volte a desligar, significa sobrecarga continua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado.

**IMPORTANTE:** As plantas elétricas das áreas comuns estão anexas neste manual. Lembre-se de consultá-las sempre que necessário.

## CIRCUITOS, TOMADAS E ILUMINAÇÃO

- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;
- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois estes provocam sobrecargas no circuito;
- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home-theater, telefone etc.;
- As instalações de equipamentos, luminária ou similares deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;



**ATENÇÃO:** Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade. Logo, sempre que for executar manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes

### 6.4.3 – Manutenção preventiva

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

### 6.4.4 – Perda de garantia

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciado o uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente (antigos), chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Se evidenciado sobrecarga nos circuitos, por causa da ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

- Se evidenciada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias.

## **6.5- INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

### **6.5.1 – Descrição do sistema**

O Velli Residencial conta com um completo sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede pública e de uma rede de drenagem de águas pluviais conforme projetos aprovados e executados em conformidade com as normas brasileiras vigentes e pela EMBASA.

Os sanitários e cozinhas das edificações dispõem de um registro próprio, para ser utilizado em caso de necessidade de manutenção específica dessas áreas.

A rede coletora de esgoto, de águas pluviais e de águas servidas das edificações das áreas comuns é toda executada em tubos de PVC classe A, tipo "esgoto".

A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, dos chuveiros e dos tanques para as caixas sifonadas e daí para a rede primária. Os lavatórios são dotados de sifão flexível em PVC, servindo para reter resíduos sólidos e impedir a passagem de mau cheiro.

Os ralos ou caixas sifonadas nos banheiros servem a todos os equipamentos, exceto ao vaso sanitário, que possui sifão em sua própria estrutura e tubulação separada das demais.

Próximo à Co-Kitchen e em cada unidade residencial ficam as caixas de gordura, onde são lançados dejetos vindos das prumadas das pias das cozinhas. Essas caixas retêm os resíduos sólidos e orgânicos e, assim, a limpeza e manutenção devem ser feitas de forma sistemática, a cada 90 dias.

A rede principal de drenagem, em parte subterrânea feita de manilhas e caixas coletoras, em parte superficial, foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.



**IMPORTANTE: As plantas hidrossanitárias das áreas comuns estão anexadas nesse manual. Lembre-se de consulta-las sempre que necessário.**

### 6.5.2 – Cuidados de Uso

- Não apertar em demasia os registros e torneiras;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Não efetuar alterações na regulagem das válvulas redutoras de pressão;
- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros e cozinhas sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água.
- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobreregar as louças sobre a bancada;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Efetuar limpeza regular nos ralos e sifões de pias das áreas comuns, a fim de evitar que os mesmos fiquem entupidos;
- Realizar a limpeza regular das caixas de gordura, a fim de evitar que as mesmas fiquem entupidas;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;

### 6.5.3 – Manutenção Preventiva

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

#### 6.5.4 – Perda de Garantia

- Alteração do projeto original;
- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se constatada falta de limpeza nos aeradores, provocando acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;
- Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas;
- Reparos em equipamentos executados por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.

## 6.6 - INSTALAÇÕES DE GÁS COMBUSTÍVEL

### 6.6.1 – Descrição do sistema

O condomínio é abastecido por um sistema geral de gás, canalizado e distribuído a partir de tanques instalados em local especificado em projeto. Todo o projeto e sistema foram projetados e aprovados pela distribuidora SUPERGASBRAS.



**ATENÇÃO:** Todas as tubulações de gás passam pelos quintais, passeios e laterais dos blocos. Portanto, nenhuma alteração nessas áreas deve ser feita sem antes consultar o projeto geral e saber por onde passa a tubulação e definir o que pode ser feito e como pode ser feito, sempre sob a supervisão de profissional habilitado.

### 6.6.2 – Cuidados de uso

#### TUBULAÇÃO E COMPONENTES

- Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes;
- Sempre que não houver utilização constante ou em caso de ausência superior a 3 dias do imóvel, manter os registros fechados;
- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, chamar a concessionária. Não acione interruptores, equipamentos elétricos, ou celulares. Abra portas e janelas e abandone o local;
- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (tubulações, conexões, etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas.
- Espaço Técnico: Nunca bloqueie os ambientes onde se situam os aparelhos a gás ou medidores, mantenha a ventilação permanente e evite o acúmulo de gás, que pode provocar explosão;
- Não utilize o local como depósito. Não armazene produtos inflamáveis, pois podem gerar risco de incêndio.

### **6.6.3 – Manutenção Preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes e legislação vigente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

### **6.6.4 – Perda de Garantia**

- Se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados em projeto. Exemplo: instalar o sistema de acumulação no lugar do sistema de passagem e vice-versa;
- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem realizadas as manutenções necessárias.

## 6.7 - REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORRO DE GESSO

### 6.7.1 – Descrição do sistema

Revestimentos utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura.

As áreas externas foram chapiscadas, rebocadas com argamassa, revestidas com selador e pintura.

Nas áreas internas molhadas sujeitas a umidade foi utilizada argamassa sob revestimento cerâmico.

Nas internas secas foi utilizado gesso corrido nas paredes e teto.

Nos shafts e forros rebaixados foi utilizado gesso acartonado.

Os forros e shafts de gesso são constituídos de placas de gesso acartonado sustentadas na estrutura metálica de fixação. O gesso é um material de acabamento e não estrutural, não é projetado para receber esforços, não tem capacidade para suportar objetos.

Os shafts hidráulicos nas cozinhas e nos banheiros foram fechados com placas de gesso acartonado, tipo RU (resistente a umidade), a fim de facilitar uma possível manutenção.

### 6.7.2 – Cuidados de Uso

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- No caso de forros de gesso ou shaft de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto a peso;
- Lembre-se que forros de gesso são chamados de “forros falsos” porque servem somente para a passagem de tubulações entre ele e a estrutura de concreto armado;
- Evitar qualquer tipo de impacto;
- Não lavar jogar água nas paredes e tetos;
- Cuidado com a água no gesso, já que o material pode se deteriorar com a presença constante dela;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, que atendam aos requisitos definidos pela construtora/incorporadora;

- Nunca molhar o 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 ou mofo;
- Aconselha-se que durante e após o banho seja aberta parcial ou totalmente a janela do banheiro, pois evita a condensação de água e posterior aparecimento de mofo;
- Para limpar fungos surgidos pela condensação de vapor do banho, use pano umedecido em solução preparada com meio copo de água sanitária e um litro de água limpa. Depois limpe com pano umedecido em água, seque com pano limpo e deixe a janela aberta para arejar;
- Procure consultar o departamento técnico da empresa instaladora do forro antes de abrir vãos para luminárias, spots, etc.;
- Se aparecerem manchas de umidade no teto, verifique o motivo antes de solicitar a assistência técnica. Evite a convocação desnecessária do corpo técnico quando o problema for provocado por terceiros, falta de manutenção e outros fatores que podem acarretar a perda da garantia;
- Em caso de reparo no gesso, substituir pela mesma especificação.

#### **6.7.3 – Manutenção Preventiva**

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.
- Manter a cobertura da pintura.

#### **6.7.4 – Perda de Garantia (dentre outros motivos já listados neste Manual):**

- Impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575 que ocasione danos no revestimento;
- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral, além das previstas em projeto;
- Objetos pendurados no forro de gesso;
- Se não forem tomados os cuidados de uso;
- Se não for feita a manutenção preventiva necessária.

## 6.8 - IMPERMEABILIZAÇÃO

### 6.8.1 – Descrição do sistema

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluidos ou vapores e da umidade em áreas molhadas.

- Impermeabilização inferior das edificações das áreas comuns com manta plástica;
- Impermeabilização lateral das edificações das áreas comuns com emulsão asfáltica (face externa do radier e parte da alvenaria);
- Impermeabilização da piscina com base acrílica com reforço de tela poliéster;
- A impermeabilização do piso das áreas molhadas em rejunte flexível e porcelanato, material cerâmico ou super cerâmico;
- Impermeabilizante de base acrílica e tela poliéster em toda a calha de alvenaria, bem como nas junções entre o rufo metálico e a parede.

### 6.8.2 – Cuidados de Uso

- As áreas impermeabilizadas não podem sofrer alterações ou perfurações, sob pena de danificar a impermeabilização. Também os rejuntamentos dos pisos devem ser inspecionados e recuperados sempre que preciso, a fim de evitar infiltrações;
- Os pisos internos NÃO podem ser lavados com mangueiras. Em situações emergenciais, puxar a água para um dos ralos;
- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que a lavagem seja feita por empresa especializada com o devido registro do serviço, conforme a ABNT NBR 5674;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas e enxadões, nos serviços de plantio e manutenção das jardineiras, a fim de evitar danos à impermeabilização;
- No caso de eventual dano à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

### **6.8.3 – Manutenção Preventiva**

- Inspecionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;
- No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada;
- Solicitar anualmente empresa capacitada/especializada para: verificar a integridade e reconstruir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, etc.; inspecionar a camada drenante do jardim; verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes.

### **6.8.4 – Perda de Garantia**

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas;
- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza das regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizada
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária;
- Qualquer furo, desgaste proposital ou acidental, ou rasgo que danifique a impermeabilização acarretará a perda da garantia.

## **6.9 - PINTURA**

### **6.9.1 – Descrição do sistema**

Acabamento final que visa proporcionar proteção das superfícies ou efeito estético.

- Pintura interna: acabamento final em tinta látex pva;
- Pintura externa: acabamento final em textura acrílica pigmentada, conferindo resistência à intempéries.

### **6.9.2 – Cuidados de Uso**

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;
- Evite adesivar ou colar qualquer material sobre a superfície da pintura.

### **6.9.3 – Manutenção Preventiva**

- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente úmido e conforme procedimento específico;
- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Caso haja aparecimento de fissuras na pintura das paredes externas ou furos, tratar ou fechar o quanto antes, para que a umidade externa não infiltre e chegue na face interna da parede, podendo ocasionar manchas e bolhas no revestimento.

#### **6.9.4 – Perda de Garantia**

- Uso descontrolado de água para limpeza;
- Uso de materiais de limpeza inadequados;
- Uso de produtos abrasivos, como lixas;
- Marcas provenientes de riscos ou golpes;
- Falta de ventilação no local.

### **6.10 - ESQUADRIAS DE MADEIRA**

#### **6.10.1 – Descrição do sistema**

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

- Todas as portas internas são do tipo semi-ocas, com revestimento em melamínico;
- As portas de madeira que constituem a área comum possuem fechadura niquelada, tipo alavanca com chave interna.

#### **6.10.2 – Cuidados de Uso**

- Não fechar abruptamente as portas, evitando fortes impactos. Além de causar trincas na madeira e no revestimento, pode danificar o revestimento das paredes, soltar a fixação do marco ou estragar a fechadura;
- Para higienizar corretamente tanto a porta quanto a fechadura, utilizar apenas um pano umelecido em água. Não utilize produtos de limpeza abrasivos ou detergente, visto que podem danificar o acabamento final da fechadura, causando oxidação e descascamento de seus componentes.
- Não se apoiar sobre a maçaneta ou colocar peso sobre ela, como sacolas ou toalhas molhadas;
- Não forçar a abertura das portas ou o giro da chave.
- Não molhar a parte inferior da porta para evitar seu apodrecimento, oxidação e endurecimento das juntas móveis nas partes metálicas;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar para que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- Procure manter a porta sempre bem fechada para evitar que empene com o tempo e principalmente com o sol;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos e ganchos que causem esforços adicionais;
- Nas fechaduras e ferragens, não aplique produtos abrasivos, basta uma flanela para limpeza;
- Caso seja contratado profissional para instalação de fechaduras auxiliares, atentar para que o mesmo tenha equipamento adequado e para que as portas não sejam danificadas;
- Observar a existência de cupins em móveis próximos.

### **6.10.3 – Manutenção Preventiva**

- Dobradiças podem ser lubrificadas com óleo de máquina de costura ou grafite a cada 6 meses ou se apresentarem barulho.
- Revisar semestralmente as ferragens e as fechaduras das portas, apertando-as onde for preciso.
- A limpeza das portas deve ser feita apenas com pano úmido sem uso de detergente ou materiais abrasivos. As portas não podem receber jatos de água;
- Caso o usuário perceba alguma dificuldade em girar a chave ou maçaneta da fechadura, deve-se limpar o buraco da fechadura (afim de eliminar a poeira) e aplicar um lubrificante seco (importante que seja seco para que não acumule resíduos no interior).

### **6.10.4 – Perda de Garantia**

- Uso descontrolado de água, uso de detergente, sinais de que as portas foram abalroadas, acúmulo de resíduos na fechadura por falta ou erro de limpeza, sinais de mau uso.
- Limpeza com materiais agressivos ou abrasivos;
- Mau uso ou batidas nas esquadrias, com intensidade anormal;
- Choques de objetos nas esquadrias;
- Instalação de equipamentos de ginástica ou furos para ganchos.

## **6.11 - ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

### **6.11.1 – Descrição do sistema**

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

- A porta de entrada do salão de festas, salão de jogos, academia e todas as janelas do condomínio são em esquadrias de alumínio e vidros;
- A porta de entrada do salão de festas e academia possuem fechadura tipo barra antipânico.

### **6.11.2 – Cuidados de Uso**

- Não fechar abruptamente as portas e janelas, evitando fortes impactos;
- Não se apoiar sobre a maçaneta ou colocar peso sobre ela, como sacolas ou toalhas molhadas;
- Não forçar a abertura das portas, janelas ou o giro da chave;
- As janelas devem abrir suavemente não devendo ser forçadas;

- Os trincos não devem ser forçados ou fechados por impulsos, pois podem entortar. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Realizar a limpeza geral das aberturas a cada 6 meses.
- Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas. Antes de executar qualquer tipo de pintura as esquadrias devem ser protegidas. Não utilize fitas do tipo “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;
- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, esta deve ser limpa imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas com revestimento cerâmico, em que se utilize soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, sem que fique nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com uso de água e detergente neutro a 5%.

### **6.11.3 – Manutenção Preventiva**

- Antes de limpar os vidros temperados é necessário limpar as janelas e aberturas primeiro. Uma sugestão é passar um pincel de cerdas largas entre as frestas da janela para eliminar o pó. Também é possível aspirar as partes de mais difícil acesso, principalmente os cantos. Use apenas pano umedecido em água para limpar as partes em alumínio;
- Limpe o vidro com solução “limpa vidro” utilizando uma flanela macia;
- Para evitar manchas durante a limpeza dívida por etapas sequenciais e comece de cima para baixo;
- O ideal é lavar a janela em dias nublados, pois a luz solar direta acaba secando o produto de limpeza antes que você possa polir o vidro adequadamente;
- Polir as janelas com um jornal amassado é uma forma de obter um brilho reluzente. O papel ainda deixa uma película que é resistente à sujeira. Papel toalha também é excelente para finalizar a limpeza e também dá brilho.
- A manutenção da barra antipânico exige conhecimento técnico especializado, devendo ser feita somente por profissional capacitado.
- Para uma boa conservação e manutenção das esquadrias, use água e sabão neutro na limpeza com o auxílio de esponja macia, no mínimo a cada 6 meses ou em período menor quando se mostrar necessário;
- NÃO usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, espátula ou outro material abrasivo;
- NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas e tornar o acabamento opaco;
- NÃO utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente a 5%;

- NÃO utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecarem plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira e agirão como abrasivo, reduzindo bastante a vida do acabamento superficial;
- NÃO utilizar jato de água de alta pressão para lavagem de fachadas. A força do jato pode arrancar partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;
- NÃO remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- Na manutenção e limpeza das esquadrias ou qualquer outro elemento da fachada deve ser realizada com andaime fachadeiro.

#### **6.11.4 – Perda de Garantia**

- Uso de produtos abrasivos, uso de lixas e ou material inadequado para a limpeza geral. Mau uso, proveniente do processo de abertura ou fechamento usando força incompatível.
- Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como, persianas, condicionador de ar, etc., diretamente na estrutura da esquadria, ou que interferiram nela;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

### **6.12 - ESQUADRIAS DE AÇO**

#### **6.12.1 – Descrição do sistema**

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

- São utilizadas as esquadrias de aço nos portões de acesso de pedestres, entrada e saída de veículos, casa do lixo e o gradil da casa do gás são feitos em aço.
- De maneira a tornar o acesso ao condomínio mais seguro e prático, o empreendimento conta com sistema eletrônico do tipo motor pivotante robô com rodas acoplado aos portões de entrada e saída de veículos.

### **6.12.2 – Cuidados de Uso**

- As esquadrias devem ser abertas e fechadas suavemente, não devendo ser forçadas;
- Utilizar, para a limpeza das esquadrias, detergente neutro e esponja macia ou flanela, retirando, posteriormente, todo o excesso com um pano seco. Não utilizar detergentes contendo saponáceos, palha de aço, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Não utilizar materiais cortantes para limpeza de arestas;
- Não se apoiar nas esquadrias;
- Nunca forçar a abertura do portão automático;
- O motor pivotante é protegido por uma carenagem, o que confere proteção contra os intempéries, resíduos, animais ou insetos que possam comprometer o perfeito funcionamento deste. Logo, deve-se evitar fortes impactos em sua estrutura e sua retirada, devendo esta última ser feita apenas por profissional capacitado.

### **6.12.3 – Manutenção Preventiva**

- Para conservar o sistema eletrônico dos portões, é de suma importância que haja manutenção preventiva. É recomendado que se contrate periodicamente (uma vez ao ano) um profissional especializado para averiguar o estado do portão e, principalmente, do motor.
- Verificar a cada 6 meses todas as esquadrias para identificar se há pontos de oxidação. Se houver, providenciar o reparo;
- Lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite a cada 6 meses;
- Realizar anualmente a manutenção de pintura ou outros serviços necessários, desde que tenham as mesmas especificações originais.

### **6.12.4 – Perda de Garantia**

- Caso tenham sido apoiados ou instalados quaisquer objetos em sua estrutura que possam vir a comprometer seu movimento, estabilidade ou durabilidade;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso;
- Se não for feita a manutenção preventiva necessária
- Se for feita mudança em suas características originais;
- Se houver danos por colisões.

## 6.13 - REVESTIMENTO CERÂMICO E REJUNTES

### 6.13.1 – Descrição do sistema

Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que, além de sua função decorativa, protege as superfícies contra a umidade.

- Piso do salão de festas, sala de jogos, academia, quiosques, banheiros, guarita e paredes dos banheiros são revestidos com material cerâmico.

### 6.13.2 – Cuidados de Uso

- Existem alguns cuidados que podem ser tomados para prolongar a vida útil do piso cerâmico. Para evitar danos, você pode forrar os pés dos móveis com feltro ou carpete, para que o atrito entre eles não danifique o piso.
- Evite derrubar objetos pesados ou pontiagudos porque eles podem causar lascas na superfície do revestimento. Além disso, mantenha sempre os pisos cerâmicos limpos de sujeiras para evitar sujeiras abrasivas que podem danificá-lo.
- Seguindo estes passos simples, você vai manter o piso cerâmico impecável por muito mais tempo!

### 6.13.3 – Manutenção Preventiva

- Lave-o sempre que possível com água e produto de limpeza apropriado.
- Os rejentes podem ser limpos com material de limpeza apropriado utilizando uma escovinha. A cada 3 anos o rejunte das áreas molhadas deve ser substituído.

### 6.13.4 – Perda de Garantia

- Uso de materiais de limpeza inadequados, como abrasivos;
- Marcas provenientes do arrasto de móveis sobre o piso;
- Danos por queda de objetos no piso;
- Situações de desgaste por mau uso.

## 6.14 - PASSEIO – PISO ACABADO EM CONCRETO

### 6.14.1 – Descrição do sistema

Passeio feito em lastro de concreto com aplicação de placas pré-moldadas.

### **6.14.2 – Cuidados de Uso**

- Cuidado no transporte de materiais pesados sobre o piso: não os arrastar diretamente sobre o piso;
- Evitar sobrecarga de peso no piso;
- Não utilizar materiais perfurocortantes na limpeza, principalmente das juntas de dilatação;
- Caso verificado crescimento de plantas nas juntas de dilatação ou limites do passeio, impedir o crescimento delas, pois suas raízes podem afetar a estrutura do piso.

### **6.14.3 – Manutenção Preventiva**

- Em caso de danos, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada;
- Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, substituir o material da junta.

### **6.14.4 – Perda de Garantia**

- Falta de cuidados ou negligência na manutenção.

## **6.15 - COBERTURA**

### **6.15.1 – Descrição do sistema**

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, proteger a edificação habitacional da deterioração por agentes naturais, e contribuir para o conforto termoacústico.

- Cobertura embutida, feita em telhas zincada trapezoidal com estrutura em metalon;
- Calha feita em alvenaria, revestida e nivelada em argamassa e impermeabilizada, quando houver laje, ou calha metálica impermeabilizada, quando não houver;
- Rufo metálico impermeabilizado (onde há laje, o rufo foi reforçado com argamassa).

### **6.15.2 – Cuidados de Uso**

- Os trabalhos em altura demandam cuidados especiais de segurança;
- Somente pessoas treinadas tecnicamente e sob segurança deverão transitar sobre a cobertura.

### **6.15.3 – Manutenção Preventiva**

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema;
- Verificar semestralmente a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos.

### **6.15.4 – Perda de Garantia**

- Danos causados por falha na manutenção;
- Danos causados pelo lançamento de objetos no telhado;
- Danos causados por animais;
- Falta de cuidados ou negligência na manutenção.

## **6.16 - PISCINA**

### **6.16.1 – Descrição do sistema**

Reservatório de água para fins de lazer, dotado de sistemas de tratamento e circulação de água (apropriada para banho, mas não para consumo) e iluminação, quando previsto em projeto.

- A piscina do condomínio é composta por três ambientes (deck molhado, piscina infantil e piscina de adulto), iluminação interna e circulação de água. Seu acabamento é em chapisco rolado com aditivo adesivo, reboco com espessura entre 2 e 2,5cm, impermeabilizante flexível de base acrílica com reforço de tela e revestimento cerâmico.

### **6.16.2 – Cuidados de Uso**

- Manter o volume de água no interior da piscina dentro dos limites previstos em projeto;
- Não entrar na piscina com materiais oleosos, tais como bronzeadores ou comida, pois podem aderir às paredes da piscina, comprometendo a qualidade da água;
- Não utilizar produtos químicos ou abrasivos que possam comprometer a integridade do revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos, tais como ácidos, soda cáustica, palha de aço, etc.;
- Não jogar resíduos ou partículas que possam danificar ou entupir o sistema;
- Não obstruir a ventilação do motor;
- Não obstruir as saídas dos jatos de água;
- Não obstruir as entradas de ar;
- Manter-se distantes dos dispositivos de sucção, de modo a evitar acidentes;
- Sinalizar o ambiente quanto aos possíveis riscos e manter próximos os equipamentos de segurança.

### **6.16.3 – Manutenção Preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes e legislação vigente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

### **6.16.4 – Perda de Garantia**

- Desgaste natural pelo tempo ou uso;
- Caso não sejam tomados os cuidados de uso;
- Se não forem realizadas as manutenções.

## **6.17 - VIDROS**

### **6.17.1 - Descrição do sistema**

Sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias ou painéis internos e externos, fachadas etc., com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

### **6.17.2 - Cuidados de Uso**

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, deve-se evitar qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos caixilhos.
- No caso de substituição, utilize outro vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho, etc.).
- Para a realização da limpeza deve-se utilizar apenas pano umedecido com álcool, sabão ou produtos especiais destinados a este fim;
- Não utilizar materiais abrasivos, como palha de aço ou escovas de cerdas duras, nem objetos pontiagudos;
- Ter atenção e cuidado no momento da limpeza para não danificar as esquadrias e as suas vedações;
- Não abrir as janelas ou portas empurrando-as pela parte envidraçada. Utilizar os puxadores e fechos;
- Evitar impactos fortes nas aberturas.

### **6.17.3 - Manutenção Preventiva**

- Limpeza periódica;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente às especificações de cuidados de uso;
- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

### **6.17.4 - Perda de Garantia**

- Manuseio inadequado do produto, desconforme com as orientações de uso;
- Aplicação de produtos químicos corrosivos e abrasivos que danifiquem os produtos que compõem a instalação (vidros e estrutura de alumínio);
- Choques mecânicos com força desproporcional, sobretudo nas portas de vidro;
- Não observância dos prazos para as manutenções preventivas;
- Alteração do projeto original;
- Reparos e/ou troca de peças realizadas por terceiros, não autorizados pelo fornecedor;
- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

## **6.18 - JARDINS**

### **6.18.1 – Descrição do sistema**

O empreendimento possui áreas verdes arborizadas espalhadas por toda sua extensão, pensadas para compor harmonicamente sua arquitetura.

### **6.18.2 – Cuidados de Uso**

- Não se deve plantar novas espécies no jardim do condomínio sem que haja acompanhamento técnico. Algumas espécies geram raízes muito grandes e profundas, podendo comprometer: o nivelamento do solo, integridade dos passeios e, nos piores casos, a fundação das edificações do condomínio e vizinhas. Além disso, cada espécie necessita de espaço e disposição de nutrientes característicos, podendo ser afetada pelo plantio de outras em locais indevidos;
- Não caminhar sobre a grama ou colocar materiais sobre ela. O condomínio possui passeios distribuídos de forma a acessar todas as instalações, portanto, não se faz necessário transitar sobre gramado;
- Não trocar o solo do jardim.

### **6.18.3 – Manutenção Preventiva**

- Regar diariamente (no verão) ou a cada 2 dias (no inverno), preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde;
- O jardineiro deve fazer a retirada de plantas daninhas sempre que forem identificadas;
- É recomendado que a terra seja adubada a cada 3 meses, observando o tipo e quantidade de adubo que cada espécie plantada exige;
- Mensalmente, devem ser aplicados os produtos específicos para o combate de fungos e pragas. Este processo deve ser feito por profissional capacitado e garantida a segurança dele e dos condôminos;
- Periodicamente, promover a renovação e possível correção da quantidade de matéria orgânica do solo.

### **6.18.4 – Perda de Garantia**

- Desgaste natural pelo tempo ou uso;
- Caso não sejam tomados os cuidados de uso;
- Se não forem realizadas as manutenções.

## **6.19 - ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL**

### **6.19.1 – Descrição do sistema**

No empreendimento, há uma área específica para o entretenimento infantil na qual estão instalados brinquedos de eucalipto.

### **6.19.2 – Cuidados de Uso**

- Não permitir que haja utilização dos equipamentos por crianças sem a supervisão de um adulto;
- Em caso de dano ou manutenção dos brinquedos, isolá-los, impedindo sua utilização;
- Não utilizar os equipamentos para fins aos quais não se destinem;
- Respeitar a faixa etária e limite de carga previstos pelo fabricante para cada brinquedo.

### **6.19.3 – Manutenção Preventiva**

- Verificar periodicamente, com profissional capacitado, a integridade e estabilidade dos brinquedos, analisando suas juntas, parafusos, correntes, etc.;
- Ficar atento às condições das partes metálicas dos brinquedos, afim de mantê-las livres de oxidação;
- Verificar anualmente as características da madeira, e, se necessário, intervir, buscando sempre manter as características originais.

#### **6.19.4 – Perda de Garantia**

- Se não forem tomados os cuidados necessários;
- Caso seja verificado mau uso dos brinquedos.

### **6.20 - CHURRASQUEIRA**

#### **6.20.1 – Descrição do sistema**

Ambiente tecnicamente preparado e composto por elementos refratários e adequados ao preparo de alimentos assados.

- Os quiosques do empreendimento contam com churrasqueiras pré-moldadas.

#### **6.20.2 – Cuidados de Uso**

- Não utilizar produtos derivados de petróleo (gasolina, querosene, óleo diesel, solventes) para o acendimento;
- Limpar os ambientes ao término do uso;
- Utilizar proteção mecânica frontal contra projeção de fagulhas nas lareiras.

#### **6.20.3 – Manutenção Preventiva**

- Fazer limpeza semanal dos componentes;
- Acionar profissional especializado em caso de fissuras ou quebra na alvenaria da churrasqueira.

#### **6.20.4 – Perda de Garantia**

- Utilização incompatível com o uso especificado;
- Não atendimento às prescrições de cuidados de uso.

### **6.21 - ILUMINAÇÃO E SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA**

#### **6.21.1 – Descrição do sistema**

Sistema destinado a clarear as áreas da edificação, específicas e previstas no projeto no caso de falha nas instalações de iluminação ou interrupção do fornecimento de energia elétrica da concessionária.

### **6.21.2 – Cuidados de Uso**

- Manter o equipamento permanentemente alimentado, para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado automaticamente no caso de interrupção da energia elétrica;
- Trocar as lâmpadas das luminárias com as mesmas potência e tensão (voltagem) quando necessário;
- Não utilizar como depósito o local onde estão instalados os equipamentos, principalmente não armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- Utilizar somente componentes ou equipamentos que atendam aos critérios definidos na ABNT NBR 10898.

### **6.21.3 – Manutenção Preventiva**

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes e às diretrizes da ABNT NBR 5674, ABNT NBR 10898 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor;
- Verificar o led de carga das baterias em caso de luminária com bateria selada.

### **6.21.4 – Perda de Garantia**

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Desgaste natural pelo tempo ou uso.

# 7. RECOMENDAÇÕES para SITUAÇÕES de EMERGÊNCIA

## 7.1. Incêndio

- Em caso de incêndio, o procedimento adotado deve ser o determinado para estes casos pelo corpo de bombeiros
  - i. Se for pequeno foco de fogo, tentar apagar com o extintor.
  - ii. Se o fogo for de média ou grande proporção, ligar para os bombeiros.



**ATENÇÃO:** A tentativa de fazer o primeiro combate, tanto com o extintor quanto com a mangueira de água do hidrante do hall, só deverá ser feita se a pessoa se sentir capaz e se não colocar em risco a vida dele e das demais pessoas.

O condomínio, em seus primeiros 90 dias de funcionamento deve treinar uma brigada interna de combate a incêndio.

- Instrua todas as pessoas a desocuparem os unidades afetados pelo fogo, bem como as edificações próximas.
- Informações complementares:
  - i. Não sendo possível eliminar o fogo, abandone o bloco rapidamente.
  - ii. Ao sair, feche todas as portas atrás de si, mas sem trancá-las.
  - iii. Não sendo possível abanar o bloco, permaneça onde se encontra, aguardando a chegada do Corpo de Bombeiros.
  - iv. Se tiver muita fumaça, deite no chão, normalmente é onde tem menos fumaça e algum oxigênio, e cubra o rosto com um pano molhado.
  - v. Procure sempre manter a calma e não fume.
  - vi. Não tire as roupas. Tire unicamente a gravata.
  - vii. Mantenha, se possível, as roupas molhadas.
  - viii. Jogue fora todo e qualquer material inflamável que carregue consigo.
  - ix. Em situações críticas, feche-se no banheiro, mantendo a porta umedecida pelo lado interno e vedada com papel ou toalha molhados.
  - x. Não fique no peitoril antes de haver condições de salvamento proporcionadas pelo Corpo de Bombeiros.

xi. Indique sua posição no bloco acenando para o Corpo de Bombeiros com um lenço.

xii. Aguarde outras instruções do Corpo de Bombeiros.

## 7.2. Curto-Círcito em Instalações Elétricas

- No caso de algum curto-círcito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente e consequentemente as partes afetadas pela anormalidade.

- Na ocorrência de defeito em equipamentos ou aparelhos que causem qualquer anormalidade perceptível, tais como a emissão de fumaça, calor excessivo, faíscas, ruído anormal, etc., e não ocorrer o desligamento automático do disjuntor, então faça imediatamente o desarme manualmente do disjuntor correspondente ou da chave geral.

- São várias as causas que podem gerar um aumento excessivo da corrente elétrica:

- i. Equipamento defeituoso;
- ii. Excesso de equipamentos ligados num mesmo circuito;
- iii. Um aparelho 110 Volts ligado acidentalmente numa tomada 220 Volts
- iv. Curto-círcito accidental provocado por um plug ou cabo que devido ao uso, teve um desgaste/ rompimento no isolamento dos fios (comum acontecer em ferros de passar roupa, e outros eletrodomésticos muito utilizados).

Tente identificar e isolar o problema, se estiver num aparelho ou equipamento, se possível desconecte-o da tomada. Ligue o disjuntor correspondente novamente, caso não consiga rearma-lo ou decorridos alguns segundos, volte a desligar-se, então há um provável defeito nas instalações elétricas.

- É possível identificar se ocorreu um curto-círcito com base em sinais bem característicos:
  - Cheiro de queimado, principalmente se você não sabe identificar de onde está vindo;
  - Tomadas manchadas de preto, aparecendo estarem queimadas;
  - Queda de energia constante e sem motivos aparentes, ainda mais se você perceber que foi apenas em sua casa ou em alguns cômodos;
  - Sobrecarga elétrica, ocasionando o desligamento do disjuntor.

A instalação dos disjuntores e a verificação da rede elétrica sobrecarregada devem ser realizadas por um profissional especializado. Se os disjuntores forem mal instalados ou mal dimensionados e não desarmarem quando houver sobrecarga, a corrente continuará circulando causando sobre aquecimento na fiação, derretimento dos fios, curto-círcito, chegando até mesmo a provocar incêndios.

### **7.3. Vazamento de gás**

- Observado vazamento de gás, as seguintes providências devem ser tomadas:
  - i. Fechar o registro de gás da unidade, que se encontra na lateral do bloco, dentro do abrigo de medidores de gás;
  - ii. Não arrastar móveis de lugar, para não produzir faísca;
  - iii. Não ligar ou desligar disjuntores ou interruptores para não produzir faíscas;
  - iv. Abrir portas e janelas para ventilação plena;
  - v. Verificar se o vazamento é somente na unidade específica:
    - Se não for somente na unidade, fechar o registro geral na casa de gás.
    - Se for somente na unidade, verificar se o problema é no fogão.
  - vi. Não conseguindo identificar, chamar a empresa que fornece o gás para avaliação.
- Se o problema for na instalação, contatar a construtora para realizar o reparo.

### **7.4. Vazamento hidráulico**

- Observado vazamento hidráulico, as seguintes providências devem ser tomadas:
  - i. Fechar o registro de água.
  - ii. Estando a unidade em período de garantia, os reparos serão efetuados sem ônus para o proprietário desde que não tenha havido mudanças no projeto original.
  - iii. Fora do período de garantia, o proprietário poderá contatar qualquer profissional habilitado para proceder com o conserto.
  - iv. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

## 7.5. Vazamento sanitário

- Observado vazamento na tubulação de esgoto, as seguintes providências devem ser tomadas:
  - i. Cessar o uso de água para evitar a continuação do vazamento e contatar a construtora imediatamente para realizar os reparos necessários.
  - ii. Estando o imóvel em período de garantia, os reparos serão efetuados sem ônus para o proprietário desde que não tenha havido mudanças no projeto original.
  - iii. Fora do período de garantia, o proprietário poderá contatar qualquer profissional habilitado para proceder com o conserto.

## 7.6. Demais situações

- Qualquer situação adversa não prevista neste manual deve ser relatada à construtora de forma imediata para que tome as providências necessárias para os reparos.
- Se a situação for emergencial e demandar a intervenção de alguma instituição controlada pelo governo, tais como bombeiros, concessionárias de energia ou água, coletora de lixo, fornecedora de gás, ambulância, entre outras, estas instituições devem ser contatadas primeiro, visando o socorro, e depois a construtora deve ser informada, se couber a ela intervir no fato.

# 8. LIMPEZA e MANUTENÇÃO

O empreendimento foi construído dentro de critérios técnicos que lhe asseguram a solidez e segurança necessárias para ultrapassar gerações. Entretanto, na sua constituição, existem componentes que necessitam atenção especial para garantir-lhe a vida útil desejada, sendo necessária a realização de manutenções preventivas, como suas instalações hidráulicas e sanitárias, pois seu mau uso ou a falta de manutenção podem acarretar entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

## 8.1 – MANUTENÇÃO BÁSICA

- Realizar a limpeza a cada 90 dias, nas caixas de gordura e de passagem da água de esgoto;
- Realizar a limpeza das caixas de passagem de águas pluviais e das calhas dos telhados pelo menos antes dos períodos mais chuvosos do ano;
- Realizar a poda de vegetação que invada a drenagem superficial do condomínio pelo menos antes dos períodos mais chuvosos do ano;
- Realizar pintura nas alvenarias, corrimões e portões sempre que os mesmos apresentarem o primeiro sinal de desgastes pela ação do tempo.
- Realizar impermeabilização de calhas e rufos dos telhados sempre que apresentarem desgaste por ação do tempo ou de intempéries (caso seja observado algum desgaste prematuro antes do fim do prazo de garantia, a construtora deve ser acionada);
- Realizar a limpeza constante da casa de lixo, para evitar acúmulo de sujeira e proliferação de insetos;
- Realizar, periodicamente ou quando necessário, a dedetização da área comum, com intuito de promover a segurança e a higiene do local, tornando-o livre de pragas.
- Realizar a inspeção anual dos extintores e hidrantes, efetuados por profissionais qualificados, para que sejam mantidos prontos para uso em caso de emergência.
- Renovar o A.V.C.B. (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) anualmente, conforme preconiza a norma. Tal documento exige a vistoria por parte do corpo de bombeiros e é documento obrigatório para o condomínio.



- ATENÇÃO: As alvenarias (paredes) e as lajes de concreto ( pisos e tetos) não podem ser alteradas de forma alguma, sob risco de comprometer a estabilidade da edificação.

## 8.2 – MANUTENÇÕES DE REDE DE ESGOTO

A rede de esgoto do condomínio foi construída pela VCA Construtora, em conformidade com a norma ABNT NBR 9649/1986 e diretrizes da EMBASA. Com materiais e projetos aprovados pela EMBASA, a rede é composta por tubos coletores de esgoto corrugados de PVC e poços de visita em anéis pré-moldados de concreto com tampa de ferro fundido e fundo de concreto armado. Quanto à operação, a rede deve ser operada apenas por empresa e ou profissionais qualificados. A intervenção não pode ser feita pelo condômino sem profissional habilitado.

## 8.3– MANUTENÇÕES DE REDE DE ÁGUA

A rede de água do condomínio foi construída pela VCA Construtora, com materiais e projetos aprovados pela EMBASA e em conformidade com à norma ABNT NBR 12218/1994. A rede é composta por tubos e conexões em PVC PBA, registros de gaveta FoFo, e caixas de registro feitas de manilha e fundo de concreto. O consumo será medido, pela EMBASA, de forma geral, cabendo a divisão da tarifa ao condomínio. A VCA entregou a obra com todos os hidrômetros instalados e testados.

A rede de distribuição interna é de propriedade dos condôminos, e recai sobre o condomínio eventuais manutenções. Os colares de tomada encontram-se enterrados na frente dos abrigos de hidrômetros. A rede conta com reserva de água de 336 mil litros através de um reservatório de concreto e 30 mil litros de água referente a 03 reservatórios enterrados, equivalente a 750 litros de reserva por unidade. O abastecimento é direto, ou seja, as unidades não têm caixas d'água individuais. Por isso, caso esteja fazendo uso da rede, mantenha sempre os registros de gaveta e o registro geral (no hidrômetro) completamente abertos, para não sofrer com uma perda de pressão desnecessária.

O tanque de concreto instalado no empreendimento comporta 336m<sup>3</sup> de água para consumo, sendo esse volume dividido em 2 reservatórios, ambos com 168m<sup>3</sup> de capacidade. Sua alimentação se dá pelo bombeamento da água do reservatório enterrado, que composto por 3 (três) caixas d'água de 10m<sup>3</sup> que recebem a água do abastecimento da Embasa.

## 8.4– MANUTENÇÕES DE REDE DE DRENAGEM

A rede de drenagem do condomínio foi construída pela VCA Construtora, com materiais e projetos aprovados pela Prefeitura de Vitória da Conquista. A rede é composta por tubos de concreto, bocas de lobo e de leão com caixa em alvenaria estrutural e grelha metálica, caixas de passagem em alvenaria estrutural com fundo de concreto armado e com tampa de ferro fundido. Para evitar entupimentos e, consequentemente, possíveis inundações, é importante manter a limpeza das ruas do condomínio para que as grelhas das bocas de lobo não sejam obstruídas. Em caso de entupimento da rede, a limpeza interna dos tubos deverá ser feita por empresa e/ou profissionais qualificados.

## 8.5 – MANUTENÇÕES DO RESERVATÓRIO DE CONCRETO

O tanque de concreto instalado no empreendimento comporta 336m<sup>3</sup> de água para consumo, sendo esse volume dividido em 2 reservatórios, ambos com 168m<sup>3</sup> de capacidade. Sua alimentação se dá pelo bombeamento da água do reservatório enterrado, que composto por 3 (três) caixas d'água de 10m<sup>3</sup> que recebem a água do abastecimento da Embasa.

O projeto estrutural do tanque, bem como sua construção e todas as garantias relacionadas a ele, são de responsabilidade da VCA Construtora. A VCA Construtora, caso necessário, poderá apresentar toda a documentação do tanque. A manutenção do reservatório é de responsabilidade do condomínio. Todas as entradas e saídas do reservatório, bem como seus acessórios, podem ser encontradas em seu projeto mecânico disponibilizado junto com o manual.

O sistema de controle e abastecimento citado acima é composto por: um dispositivo, que controla o fluxo de entrada do reservatório inferior por boia de nível; duas bombas que, trabalhando alternadamente, abastecem o reservatório superior e um quadro de comando eletrônico, que controla e monitora todo o sistema. Todo o sistema foi executado pela Sudoeste Bombas, empresa especializada em sistemas de recalque.

É necessário que o sistema seja operado e mantido por profissionais ou empresas especializada, para garantir funcionamento adequado e durabilidade. Caso o sistema seja operado por profissionais não habilitados, implicará em perda de garantia.

A melhor maneira de aumentar a vida útil e a qualidade de um reservatório de concreto é mantendo-o sempre limpo, para isso adotar as seguintes instruções de limpeza do reservatório:

- Fechar o registro impedindo a entrada de água no reservatório e saída de água para consumo;
- Aguardar que esvazie o reservatório através da abertura da saída dreno do mesmo; Acessar o reservatório pela boca de inspeção mais conveniente;
- Instale a iluminação e os mangotes. Se necessário, utilize um caminhão-pipa com água tratada para realizar a limpeza interna por jateamento.
- Descer os materiais de limpeza (caso utilize algum produto específico) até o fundo do reservatório, sem deixar que eles caiam de altura elevada até o fundo do reservatório, o que provocaria danos no revestimento do reservatório, e que não estarão cobertos na garantia;
- Os materiais a serem utilizados para limpeza são: água em abundância, vassoura/escovas com cerdas de nylon ou pelo método do hidro jateamento;
- Não se deve usar produtos que podem agredir o revestimento interno do reservatório, o que não estará coberto no termo de garantia.
- Utilize um rodo e, se necessário, bombas de água e sucção para remover os resíduos restantes no piso do reservatório.
- Retire do interior do reservatório a iluminação interna e o material de limpeza utilizado;
- Feche a boca de visita de acesso ao tanque;

- Feche o dreno, abra o registro de entrada e deixe o reservatório encher com a altura de 1,00 m;
- Feche o registro e adicione 1 litro de água sanitária para cada 1.000 litros de água;
- Espere 2 horas, e esvazie o reservatório, através da abertura do dreno;
- Após completar o esvaziamento feche o registro do dreno e abra o registro de entrada do reservatório;

Após o reservatório estar novamente cheio, abra o registro de saída de consumo do reservatório. Esta água já pode ser usada para o consumo.

## 8.6 – MANUTENÇÕES DA PISCINA E CASA DE BOMBAS

Para manter a qualidade da água da piscina do condomínio, deve ser realizada sua manutenção periódica conforme uso. Esse procedimento inclui os seguintes cuidados:

- Limpeza da superfície com peneira adequada.
- Aspiração do fundo da piscina. Se necessário, utilizar decantador para depositar os resíduos no fundo da piscina.
- Tratamento químico da água, com aplicação de cloro específico para tratamento da piscina, e controle da alcalinidade e do pH com auxílio de kit específico para essa finalidade.
- Filtragem

Em recinto coberto e parcialmente fechado localizado próximo à piscina do condomínio, estão instalados a motobomba e o filtro. Recomenda-se que a manutenção desses equipamentos seja realizada por empresa e/ou profissional especializado e que sejam seguidas as seguintes instruções:

- Nunca deixar a motobomba funcionar sem água (para não danificar o selo mecânico e o rotor).
- Nunca deixar a motobomba funcionar com os registros fechados.
- Limpar o cesto coletores do pré-filtro sempre que necessário.
- Antes de acionar a motobomba verificar se a tampa do pré-filtro está bem fixada, e as conexões orbitais estão bem colocadas e acopladas, pois qualquer entrada de ar provocará ruído no conjunto.
- Limpar o cesto do pré-filtro.
- Retrolavar o filtro periodicamente sempre antes do processo de filtragem
- Verificar a ocorrência de vazamentos nas tubulações e juntas de vedação.

## 8.7 – MANUTENÇÕES DE INSTALAÇÕES NA COBERTURA

Os telhados do empreendimento fazem parte da composição arquitetônica. A VCA Construtora, para dar um aspecto mais moderno ao empreendimento e empregar materiais e técnicas mais racionais e de menor custo de manutenção, optou por utilizar telhados embutidos no Duque Du L'est.

### 8.7.1 – Como acessar a cobertura

Existe, em cada unidade residencial, uma laje técnica, que é uma área dedicada ao posicionamento das antenas, limpeza das calhas e acesso à cobertura, de modo a evitar que se pise nas telhas. Para acessá-la é necessária a utilização de uma escada portátil.

### 8.7.2 – Andando sobre os telhados embutidos

Ao andar sobre os telhados embutidos, deve-se tomar os seguintes cuidados:

- Andar o mais próximo possível dos apoios transversais à telha. Essa posição é facilmente identificada, pela linha de parafusos de fixação da telha;
- Pisar apenas nas ondas baixas das telhas, para não as amassar. A figura abaixo ilustra as posições onde se deve posicionar o pé:



- Caso precise se locomover longitudinalmente sobre as telhas, ande pelas ondas baixas. E se tiver carregando carga, colocar pedaço de madeira sobre a telha para não deformar;
- Caso precise se locomover transversalmente sobre as telhas, apoiar uma tábua para distribuir o peso e pisar somente nela;
- Se a telha sofrer alguma deformação irreversível, seja furada ou dobrada de forma que empoce água sobre ela, a telha deverá ser substituída.

## 9. MODIFICAÇÕES e REFORMAS

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

Reformas somente serão permitidas se estiverem dentro do estabelecido na Convenção de Condomínio e Regimento Interno, desde que não comprometam a estrutura do empreendimento, ou prejudiquem outros moradores, usuários e vizinhos, sob pena da perda da garantia do imóvel e responsabilidade civil pelo ato praticado.

As reformas realizadas nas áreas privativas e áreas comuns do empreendimento devem seguir a norma ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações.



**ATENÇÃO:** Qualquer modificação executada é de total e inteira responsabilidade do proprietário, quer civil, criminal e técnica, responsabilizando-se ainda por sua regularização junto aos órgãos competentes, isentando-se a Construtora de qualquer responsabilidade, salvo aquelas executadas exclusivamente pela mesma.



**RESSALTAMOS QUE AS ALVENARIAS (PAREDES) E AS LAJES DE CONCRETOS (PISOS E TETOS) NÃO PODEM SER ALTERADOS DE FORMA ALGUMA SOB RISCO DE COMPROMETER A ESTABILIDADE DA UNIDADE.**

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

As modificações e reformas deverão seguir as recomendações da norma da ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações – e ser documentadas e registradas, conforme orientação no capítulo “Anexo Técnicos”.

Os serviços de reforma e manutenção, dependendo de sua complexidade podem requerer a atuação de empresas capacitadas, especializadas ou responsáveis habilitados (arquiteto ou engenheiro) que possam seguir as condições de projeto e de características técnicas do edifício sem colocar em risco a segurança e a durabilidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do edifício.

Para alguns destes serviços é necessário a contratação de empresas ou profissionais com registro nos conselhos de engenharia (CREA) ou arquitetura (CAU), que no caso de um engenheiro emita uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), e no caso de um arquiteto emita uma RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), que deverá ser exigida pelo proprietário.

Também deverão ser consultados os projetos específicos disponíveis com o síndico/administradora, e se necessário, a construtora.

Todo o entulho resultante da reforma deverá ser acondicionado em sacos apropriados e levados por empresa de coleta de entulho (caçambas) que deverá ser contratada pelo proprietário/responsável.

É de responsabilidade do condomínio orientar os moradores quanto ao uso de caçambas de coleta de entulho. As caçambas não podem ser colocadas diretamente sobre a pavimentação pois podem comprometer a estrutura superficial e ocasionar perda de garantia. Para uso de caçambas de entulhos as mesmas devem ser colocadas sobre uma base de estrados de madeira, dessa forma ficam apoiadas indiretamente na pavimentação do condomínio, conforme a imagem abaixo.



Só confie reformas ou obras em sua unidade a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico. Para tanto, antes de contratar mão de obra para reforma ou manutenção, verifique se o profissional é habilitado tecnicamente, referências e/ou trabalhos anteriores, a fim de se certificar de que possui conhecimento no serviço a ser executado.

Este manual é válido exclusivamente nas condições originais de entrega da edificação.



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

# 10. FORNECEDORES – PROJETOS e INSUMOS

## 10.1 Relação de fornecedores

Durante a construção de um empreendimento, diversas empresas participam direta e indiretamente do processo. Abaixo encontra-se a listagem de alguns dos principais fornecedores de insumos da obra do condomínio Velli Residencial.

nº	RAZÃO SOCIAL	CNPJ
1	A.j. Comercio e Serviços Ltda	17503414000136
2	Madecastro Industria e Comercio LTDA	27573292000108
3	Alunox Comercio de Metais Ltda	2463459000157
4	Arcelormittal Brasil S.A	17469701011705
5	Carmelo Flor Ltda	60.519.634/0003-49
6	Biancogres cerâmica s/a	2077546000176
7	Duratex S.A.	97.837.181/0029-48
8	Brinox Indus. e Com. de Metais Ltda	9032795000194
9	Ferragens Negrão comercial ltda	76639285000762
10	Atacadao das tintas	24807913000182
11	Cincal Dist. Mat. Contrucao	42237016000162
12	Comix Concreto Ltda	14037798000150
13	Krona tubos e conexoes ltda	145602000137
14	Asperbras tubos e conexoes ltda	2271201000825
15	Docol metais sanitarios Ltda	75339051000141
16	Imacol ind de marmore e artefatos de cimento ltda	14242689000175
17	Fortlev industria e comercio de plasticos ltda	10921911000105
18	Gerdau Acos Longos S/A	7358761027369
19	Grpk industria e comercio de produtos termoplastic	11479190000198
20	Itograss agricola nordeste Ltda	18141871000948
21	Wurth do brasil peças de fixação ltda	43648971000155
22	Lazer & Cia Comercio de Piscina e Acessórios Ltda	10568348000133
23	Ecc comercio de parafusos e ferramentas Ltda	35630871000173
24	Mexichem brasil indústria de transformação plástica Ltda	58514928002037
25	Pétala Pré-moldados de Concreto Ltda	11783643000175
26	Sudoeste artefatos de concreto	30072851000100
27	Saint-gobain do Brasil Prod.ind e para Const. Ltda	61064838010287
28	Avtec - comércio atacadista e serviços para construção Ltda	34615717000240
29	Inovar tintas indústria química Ltda	10918218000183
30	Tigre materiais e soluções para construção Ltda.	8862530000150
31	Vedacit do Nordeste	14680219000193
32	Nm comercio e indústria eireli	7956465000160
33	M. M. Terraplanagem Ltda	11389107000270
34	Lafargeholcim (brasil) SA	60869336023249

35	Kairos Madeiras e comercio e construção LTDA	46236773000253
36	VDC Industria de esquadrias LTDA	31701739000154
37	Trael Transformadores Elétricos	37.457.942/0001-03
38	ADRICOMEX IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA	19.235.994/0001-53
39	Pado S A Industrial comercial e importadora	61144150000678
40	Tiago da Silva Oliveira	43404909000118
41	I.F.C Industria e comercio de condutores LTDA	2544042000208
42	Postes Bahia	40520082000110
43	Soprano Industria Eletrometalúrgica Eireli	88634977000705
44	R N S Metais Sanitários Eireli	41389773000199
45	Astra s a industria e comercio	50949528001232
46	Brasil industria e comercio de blocos ltda	44775413000113
47	Viapôl Itda	58681867000563
48	MMLC Comercio de madeira	0 6955914000192
49	Preloc pré moldados	42033546000199
50	Lucas Ferreira de Oliveira	24807913000182
51	Argamassa Primavera	33.142.950/0001-00
52	Ferronorte	01.972.480/0008-91

## 10.2. Relação de Projetistas

Todas as concepções arquitetônicas e estruturais foram feitas pelos profissionais regulamentados listados abaixo, que se responsabilizaram tecnicamente por cada um dos projetos.

- Projeto Arquitetônico:  
Pedro Durval Rizzo Araújo  
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Contenções:  
Pedro Durval Rizzo Araújo  
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Pavimentação:  
Pedro Durval Rizzo Araújo  
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Rota Acessível:  
Pedro Durval Rizzo Araújo  
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Proteção Contra Incêndio e Pânico:  
Pedro Durval Rizzo Araújo  
Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Estruturas em Concreto

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Alvenaria Estrutural

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Terraplenagem:

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Drenagem:

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Fundações:

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Instalações Hidrossanitárias:

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Rede de Água:

Rafael Alves Floquet

Eng. Civil CREA: 3000050059BA

- Projeto de Rede de Esgoto:

Rafael Alves Floquet

Eng. Civil CREA: 3000050059BA

- Projeto de Sinalização Viária:

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Instalações Elétricas:

Pedro Durval Rizzo Araújo

Eng. Civil CREA: 92.101D-BA

- Projeto de Rede de Distribuição Elétrica:

Darlan Silveira Santos

Técnico em Eletromecânica CFT-BR nº 0156656051-9

- Projeto Executivo de Central GLP:

Pedro Augusto Oliveira Machado

Eng. Mecânico CREA: 21692/DBA

- Projeto Executivo de Reservatório:  
Rafael Alves Floquet  
Eng. Civil RNP: 261625272-4

### **10.3. Serviços de utilidade pública**

#### **10.3.1 – Fornecimento de energia elétrica**

O fornecimento de eletricidade do Velli Residencial é um serviço prestado pela Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia – COELBA, concessionária sediada em Salvador e que possui polo na Av. Olívia Flores, 1420, Bairro Candeias, Vitória da Conquista – BA. Seu telefone para contato é 0800 071 0800.

#### **10.3.2 – Abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto**

Os serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário (coleta e tratamento) são prestados pela Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A – EMBASA, companhia de saneamento sediada em Salvador e que possui polo na R. Siqueira Campos, 610, Bairro Recreio, Vitória da Conquista – BA. Seu telefone para contato é 0800 055 5195.

#### **10.3.3 – Outros serviços**

- Polícia Militar: 190
- SAMU: 192
- Corpo de Bombeiros: 193

# 11. SOLICITAÇÃO de MANUTENÇÃO

Agora que você já leu todo o manual, e entendeu sobre como funciona a manutenção e as garantias, chegou o momento de conhecer o processo de solicitação de garantia e serviço.

## 11.1. Registros e Inspeções

1º - Identifique corretamente o problema e com base nas informações do manual veja se o problema é passível de garantia observando alguns pontos, tais como: Prazo de garantia do item, situação da manutenção, tipo de problema. Se verificar que não está em garantia, então, contrate profissional qualificado e habilitado para resolver o problema, porém, se tiver dúvida quanto ao problema e a condição de garantia, siga para a segunda fase.

2º - Mantenha contato com a empresa, através de e-mail, "WhatsApp", ou presencialmente preenchendo um relatório, relatando qual o problema com o máximo de detalhes possível e se puder, com fotos.

- Neste momento, a pessoa responsável por manutenção irá interagir com você, tirando dúvidas, entregando a você o número de sua O.S (ordem de serviço) e agendando um horário para visita técnica.
- Lembre-se, existe uma taxa de visita técnica que será cobrada caso o problema, objeto da solicitação, não seja de responsabilidade da construtora. Por isso, e para evitar essa cobrança, seja o mais claro possível.
- e-mail's: [manutencao@vcaconstrutora.com.br](mailto:manutencao@vcaconstrutora.com.br)  
[manutencao02@vcaconstrutora.com.br](mailto:manutencao02@vcaconstrutora.com.br)
- Whats: (77) 3025-1201

3º - Todo o processo de agendamento da visita técnica, reparação do problema se for o caso, e conclusão do serviço e fechamento da O.S. se dará nesta fase.

4º - Agora chegou o momento de avaliar o atendimento e o serviço realizado. Nosso setor irá manter contato com você, através do mesmo meio para o qual utilizou para abrir a O.S. Contamos com você para nos dar esse retorno.

5º - Era para tudo ter acabado no “4º passo”, mas sabemos que o problema pode voltar, seja por que o serviço não ficou bem feito, seja por que ao fazer em um lugar, ele provocou algo em outro que só surgiu depois. Neste caso, volte ao “2º passo” e novamente mantenha contato, agora, relatando o número da O.S. anterior e que está acontecendo novamente. Lembre-se, os passos 3 e 4, voltarão a acontecer.

6º - Se você precisou chegar até aqui, é porque algo de fato não está sendo bem conduzido de nossa parte. Solicitamos que você entre em contato, não mais com área de manutenção da construtora, mas com a ouvidoria. Neste caso, providências diferentes do que fora anteriormente tomada serão efetuadas para que o problema não volte a acontecer. Relate o que aconteceu e o número da O.S. Vamos tomar todas as providências, mas agora por outro canal.

- e-mail's: ouvidoria@vcaconstrutora.com.br
- Whats: 77-3025-1200

7º - A VCA construtora presa pelo bom relacionamento com o cliente e por sua plena satisfação. Não somente entregando um produto bem localizado, bem construído, a um preço justo, mas também, pela continuidade desse relacionamento através do pós-obra. Esperamos que ao final, caso você tenha precisado de abrir uma O.S. tudo tenha se resolvido da melhor forma possível.

# 12. PROJETO das ÁREAS de USO COMUM

São fornecidas em anexo ao manual algumas plantas baixas de projetos das áreas de uso comum, a fim de auxiliar na escolha do mobiliário e na localização das instalações, conforme a disposição inicialmente pensada. Os projetos fornecidos são os seguintes:

- Projeto Arquitetônico;
- Projeto de Instalações Elétricas;
- Projetos Estruturais e de Fundações;
- Projeto de Instalações Hidrossanitárias;
- Plano de Prevenção Contra Incêndio;
- Projeto Gás Encanado;
- Projeto de Rotas Acessíveis;
- Projeto de Sinalização Viária;
- Projeto de Rede de Abastecimento e Distribuição de Água;
- Projeto de Rede de Esgoto;
- Projeto de Drenagem de Águas Pluviais;
- Projeto de Rede Elétrica e Iluminação Pública;
- Projeto de Reservatório de Concreto.

## Informações Complementares

### 12.1 Meio ambiente e sustentabilidade

A sustentabilidade é uma das preocupações da VCA Construtora, estando presente desde as concepções arquitetônicas até a entrega do empreendimento. Visando incentivar o cuidado com o meio ambiente, estão listadas abaixo recomendações sustentáveis para a melhor utilização do seu imóvel:

#### 12.1.1 – Uso racional da água

- Verificar as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chamar a concessionária para inspeção (essa prática também deve ser adotada para uso do gás).
- Verifique periodicamente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.);

- Adote práticas como: redução do tempo no chuveiro, não descongele carnes utilizando a água da torneira, o ideal é deixá-los descongelar na geladeira, utilize a máquina de lavar roupas e louças totalmente cheias, diminuindo a frequência e reduzindo o consumo de água e energia;
- Faça a manutenção periódica das instalações hidráulicas;
- Quando se ausentar por um longo período, mantenha os registros de água fechados.

#### 12.1.2 – Uso racional da energia

- Recomendamos o uso adequado da energia, desligando, quando possível, pontos de iluminação e equipamentos.
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realizar as manutenções sugeridas, como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição, verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentam desgaste.
- Recomendamos o uso de equipamentos que possuam bons resultados de eficiência energética, com o selo de eficiência A ou B ou de desempenho semelhante.

#### 12.1.3 – Resíduos sólidos

- O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecido pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção. Em hipótese alguma o lixo poderá ser acondicionado nas escadas.
- Recomendamos implantar um programa de coleta seletiva no condomínio e destinar os resíduos a empresas e instituições (Cooperativas de reciclagem).

#### 12.1.4 – Escolha de materiais

- Em caso de reformas, escolher produtos que disponham de um reconhecimento de sua qualidade (certificação, prova de conformidade à normas, parecer técnico, etc.).
- Em caso de pintura, adquirir somente tintas à base de água. Dentre todas as opções disponíveis no mercado, as tintas com base água oferecem praticidade, tecnologia em sua composição, dispensam o uso de solventes químicos em sua fórmula, por isso, são menos prejudiciais à saúde, reduzindo problemas como irritações da pele e alergias respiratórias, e também são mais sustentáveis, já que a fórmula destes produtos tem baixo teor de VOC – Componentes Orgânicos Voláteis.

# 13. RELAÇÃO dos DOCUMENTOS TÉCNICOS e LEGAIS

A tabela a seguir relaciona os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio. Alguns deles são entregues pela construtora ou incorporadora, e indicados como tal. Os demais devem ser providenciados pelo condomínio.

A incumbência pelo fornecimento inicial pode ser da construtora, incorporadora ou condomínio e a incumbência pela renovação fica a cargo do proprietário ou condomínio.

Segue em anexo a relação dos documentos técnicos e legais, sendo obrigatoriedade de o responsável pelo condomínio arquivá-los devidamente, garantindo sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item, assim como guardar os documentos legais e fiscais, durante os prazos legais, além disto, competindo ao mesmo a renovação dos documentos, quando aplicável.

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Manual de uso, conservação e manutenção das áreas privativas (Manual do Proprietário)	Construtora ou incorporadora	Proprietário	Pelo proprietário, quando houver alteração na fase de uso
Manual de uso, conservação e manutenção das áreas comuns (Manual das Áreas Comuns)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio, quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição / manutenção
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Auto de Conclusão (Habite-se)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estatal específica
Licenças ambientais	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Atestado de funcionamento de elevadores, caso aplicável	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Projeto Arquitetônico	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Incêndio	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos aprovados em concessionárias (Elétrico e Hidráulico)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos "as built"	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Convenção condominal e Regimento interno	Condomínio A minuta é de responsabilidade do incorporador	Condomínio	Quando necessário
Relação de proprietários	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao condomínio (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Condomínio	Condomínio	Não há
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora/Incorporadora	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)
Atestado de instalação de gás (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de Sistema de Proteção a Descarga Atmósferica – SPDA (laudo de aterramento e ARTS)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Sugestão ou modelo de programa de manutenção	Construtora ou incorporadora (Manuais das Áreas Comuns e do Proprietário)	Não há	Não há
Sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção	Construtora ou incorporadora (Manual das Áreas Comuns)	Não há	Não há
Livro de atas de assembleias/presença	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Livro do conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Inscrição do empreendimento na Receita Federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há
Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Procurações (síndico, proprietários etc.)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Documentos de registros de funcionários do condomínio de acordo com a CLT	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Programa de Gestão de Riscos (PGR) (conforme MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano ou quando aplicável
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) (conforme NR 07 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano ou quando aplicável
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA), se houver	Condomínio	Condomínio	A cada ano

<b>Documento</b>	<b>Incumbência pelo fornecimento inicial</b>	<b>Incumbência pela renovação</b>	<b>Periodicidade da renovação</b>
Certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio e/ou aprovação bombeiros	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação vigente
Livro de ocorrências da central de alarmes, se houver	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada 6 meses
Contrato de Manutenção dos elevadores, se houver	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de manutenção dos demais equipamentos	Condomínio	Condomínio	A cada ano

\*os documentos indicados na tabela de incumbência da construtora/incorporadora são disponibilizados como anexos a este manual para o síndico.

\*\* a periodicidade de renovação e o conteúdo da tabela devem ser ajustados, individualmente, em função das exigências locais da legislação municipal, estadual ou ainda da legislação federal vigente.

Os documentos elencados devem ser mantidos em local seguro e seu conteúdo somente deve ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade da edificação e comprobatória de atendimento a quesitos legais.

O síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item.

Recomenda-se que o síndico guarde os documentos legais e fiscais pelos prazos legais vigentes e os documentos do programa de manutenção pelo período de vida útil do sistema especificado.

Recomenda-se que os documentos comprobatórios da realização da manutenção sejam organizados e arquivados de acordo com a norma ABNT NBR 5674, 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 5674.

Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico. No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência da documentação do condomínio mediante protocolos discriminados item a item.

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.