



# Manual do Proprietário

# MUITO OBRIGADO AMIGO CLIENTE!

Nos orgulhamos muito em participar da compra do seu Primeiro Imóvel!

É com imensa satisfação que entregamos sua unidade no Edifício Garden III. Esperamos superar suas expectativas.

Parabéns! Que hoje inicie um novo ciclo em sua vida e que você e sua família sejam muito felizes em seu novo lar!

Para que o mesmo venha a valorizar cada vez mais, estamos entregando um **“Manual do Proprietário”**, para fornecer maiores informações sobre o imóvel adquirido, bem como, normas de uso e garantias do seu apartamento e do seu condomínio, evitando assim, possíveis transtornos, despesas desnecessárias e perdas de garantia.

Lembre-se que a GPC Empreendimentos garante o seu imóvel, mas a manutenção é de sua responsabilidade.



JUNTO COM  
**Voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

## ÍNDICE

SEU PRÉDIO NA INTIMIDADE.....	4
MANUTENÇÃO PREDIAL.....	6
RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO.....	7
PÓS-OBRA.....	8
EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL – PROJETOS.....	9
LIGAÇÃO DE ENERGIA.....	10
EQUIPAMENTOS COM DR.....	11
DICAS DE USO.....	12
ESTRUTURA.....	15
AR CONDICIONADO.....	16
CENTRAL DE GÁS.....	17
SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA.....	18
MATERIAIS E FORNECEDORES.....	19
PERDA DE GARANTIA.....	23
PRAZOS DE GARANTIA.....	25
PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO.....	28
ANEXOS.....	32



JUNTO COM  
**Voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.



# SEU PRÉDIO NA INTIMIDADE

- **Instruções Primárias**

O seu imóvel é fruto de processos artesanais, onde são aplicados materiais diversos e com índices de dilatação diferentes. A sua vida útil poderá ser estendida dependendo do uso correto e da boa conservação.

Assim como ocorre com qualquer outro produto (automóvel, moto, computador), a manutenção da edificação, além da técnica utilizada e dos materiais empregados, depende basicamente do uso adequado.

Você, como síndico ou como proprietário deve fazer a manutenção contínua da edificação, assim como a manutenção das áreas comuns e fachadas, seguindo todas as informações contidas neste manual e em normas técnicas pré-estabelecidas, sob pena de eximir a GPC Empreendimentos da responsabilidade técnica da edificação.

Neste sentido, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve em local de fácil acesso para ser utilizado sempre que necessário e, caso comercialize a sua unidade, o entregue ao futuro morador.

# SEU PRÉDIO NA INTIMIDADE

- **Descrição do empreendimento**

O Edifício Garden III é composto por 5 (cinco) torres: os Blocos A, B, C, D e E, todos com 4 pavimentos, totalizando 66 apartamentos.

Abaixo segue a descrição de cada ambiente:

## Térreo:

- Hall de entrada;
- Guarita com banheiro;
- Escadas que dão acesso aos andares superiores;
- Casa de bombas de água potável e pluvial;
- Vagas e garagem;
- Portão de entrada do Condomínio.

## Garagens:

- Total de 67 vagas sendo 2 para deficientes físicos.
- Dispostas embaixo das torres e fora delas, distribuídas pelo terreno do condomínio.

## Lazer:

- Salão de Festas;
- Quadra Esportiva;
- Playground.

# MANUTENÇÃO PREDIAL

Manutenção Predial é um conjunto de procedimentos regulares e programados visando a conservação e a preservação do condomínio e de todas as suas unidades, mantendo sua capacidade funcional e a segurança das instalações, de modo a garantir a integridade das pessoas e do seu patrimônio.

A manutenção preventiva se destina a manter a integridade do imóvel durante toda a sua vida útil estimada, localizando e reparando eventuais deficiências que, com o passar do tempo, possam representar riscos para a segurança do imóvel e para os que o habitam ou frequentam, além de reduzir o desconforto ou o incômodo causado por fissuras e outros problemas menores.

Uma boa manutenção preventiva proporciona também economia nos gastos do condomínio, visto que previne a ocorrência de danos de grande monta que normalmente representam elevadas despesas não previstas.

## **Outras vantagens da manutenção preventiva:**

- Valoriza o imóvel
- Melhora a qualidade de vida dos seus ocupantes
- Aumenta a segurança dos condôminos e usuários
- Dá segurança a quem desempenha a função de síndico



# RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

As responsabilidades do síndico estão estabelecidas em leis (art. 22 da Lei 4.591/64 e art. 1.348 do Código Civil) e em normas regulamentares (convenções de condomínio e regimentos internos). Cabe ao síndico administrar o condomínio por delegação da assembleia de condôminos, assumindo os encargos correspondentes, que incluem a preservação e manutenção do patrimônio coletivo. Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado.

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, publicou a norma NBR 5674 – Manutenção de Edificações – Procedimentos, que deve ser seguida por todos os proprietários de edificações.





## PÓS OBRA

- O síndico e o proprietário, ao constatarem uma anormalidade (anomalia) ou possuírem alguma dúvida, devem entrar em contato com o Departamento de Pós Obra da construtora pelo telefone **(47) 3241-4545** para que seja aberto um chamado e por meio disso se efetue a verificação e, quando aplicável, tome as providências necessárias. **Sendo que este procedimento deve ser realizado somente desta maneira.**
- A GPC Empreendimentos tem um prazo de 7 dias para a resposta do chamado e 30 dias para a resolução do problema, salvo casos mais complexos.



# EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL - PROJETOS

## Responsável técnico pela execução da obra:

Eng. Civil: Eng. Felipe Neri Bortolon  
CREA-SC: 082749-0

## Projeto de calculo estrutural:

Nome: Eng. Luiz Fernando Bicalho Mendes Vinagre  
CREA-SC: 080918-0

## Projeto de fundação (GEOTESC):

Nome: Eng. Luiz A. C. Berwanger  
CREA-SC: 39900

## Projeto de instalações hidrossanitárias, prevenção e combate a incêndio e pára-raios

Nome: Eng. Joel Gervásio de Souza  
CREA/SC - 026910-8

Nome: Eng. Mauricio C. B. Grumiché  
CREA/SC – S1062515-3

## Projeto de arquitetura / Licenciamento Ambiental:

Nome: Eng. Joel Gervásio de Souza  
CREA/SC - 026910-8

## Projeto de instalações elétricas e de telecomunicações:

Nome: Eng. Luiz Fernando Bicalho Mendes Vinagre  
CREA-SC: 080918-0



JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.



# LIGAÇÃO DE ENERGIA

A empresa **Centrais Elétricas de Santa Catarina (Celesc)** faz a instalação da rede de fornecimento de energia até os quadros de distribuição do edifício, mas para que seu apartamento esteja energizado, faz-se necessário cadastrar o seu imóvel na Celesc. Nessa ocasião, você pedirá a ligação de energia de seu apartamento.

Para solicitar ligação de energia elétrica basta discar para o serviço telefônico da Celesc (47) 3342-1091 ou dirigir-se a Celesc da cidade de Navegantes.

Endereço: R. Manoel Santos Gaya, 245 - Centro, Navegantes - SC, 88375-000.

## Tenha em mãos as seguintes informações:

- *Nome completo do proprietário do imóvel.*
- *CPF do proprietário do imóvel.*
- *Número do apartamento e endereço completo do imóvel.*
- *Informar que a ligação é MONOFÁSICA.*
- *Diâmetro da fiação de entrada: 10mm<sup>2</sup>*

## Nota:

Após a ligação de energia ser feita pela Celesc, deve-se ligar o disjuntor geral do seu apartamento no quadro de medidores (encontrado no térreo).



## EQUIPAMENTOS COM DR

- DR é um dispositivo de proteção utilizado em instalações elétricas que permite desenergizar o circuito sempre que houver uma fuga de corrente superior ao suportado pelo mesmo.
- Tendo como seu principal objetivo a proteção dos usuários, para quando houver um choque elétrico, o DR desarme imediatamente e isto minimiza de maneira significativa os riscos de choque elétrico.
- Além de que, como o dispositivo percebe essa fuga de corrente, ele não permite gastos desnecessários gerado pela fuga de corrente, evitando o aumento no valor da conta de energia
- Entretanto para que este dispositivo funcione corretamente, todos os eletrodomésticos localizados nas áreas molhadas (banheiro, cozinha, área de serviço, etc) devem ser compatíveis, pois caso o dispositivo não seja correspondente, ele desarmará o disjuntor do apartamento constantemente, causando transtornos desnecessários.

## DICAS DE USO

- Não usar a edificação fora das condições previstas e projetadas.
- Não realizar modificações na edificação sem conhecimento e prévia anuência do construtor e/ou dos projetistas.
- Seguir o Manual do Proprietário e as suas sugestões de manutenção.
- Registrar as manutenções e inspeções realizadas, arquivando meios físicos (notas fiscais, notas de serviço, etc.) que comprovem a correta manutenção.
- Repassar o Manual em caso de não ser o usuário da edificação e quando acontecer transição de usuário.

**EM HIPÓTESE ALGUMA PODE SER  
REMOVIDA QUALQUER PAREDE DA  
ESTRUTURA SEM A AUTORIZAÇÃO DOS  
PROJETISTAS**

## DICAS DE USO

- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias, elas completam e não invalidam as informações descritas neste Manual e vice-versa;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora, sob pena de perda de garantia.
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes no Termo de Garantia, bem como o Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.
- Não molhar em hipótese alguma as portas, pois não possuem proteção contra água o que caracteriza mal uso e perda garantia;
- Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancadas sobre as mesmas;

**NÃO PERFURAR NENHUMA DAS MOCHETAS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO**

## DICAS DE USO

- Ao limpar as cerâmicas com água, a mesma é absorvida, dando um aspecto azulado na peça, mas que após a sua secagem, volta a coloração normal.
- Evitar jogar água quente na pia, pois pode danificar a tubulação e causar vazamento. A dica é misturar a água quente com a água fria antes de jogar.
- Os Shafts do hall de entrada contendo o hidrante, hidrômetros e medidores de gás é de MDF, portanto não possuem proteção contra água o que caracteriza mal uso e perda da garantia.
- A entrada de caminhões deve ser **PROIBIDA**, pois a pavimentação realizada é para veículos de passeio, portanto um veículo pesado como um caminhão pode danificar as tubulações hidrossanitárias e elétricas enterradas.
- Ao instalar antenas, solicitar ao profissional capacitado cuidado com as telhas, para que não haja nenhum dano e conseqüentemente nenhuma infiltração nos apartamentos.
- Deve-se evitar o uso de ácidos e esponjas de aço na limpeza que poderão danificar a camada de proteção da peça e o rejuntamento de pisos e azulejos

# ESTRUTURA: ALVENARIA ESTRUTURAL

- A estrutura da edificação foi projetada e executada dentro das Normas Brasileiras e é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança, além de manter a forma do edifício. A estrutura do seu edifício foi realizada em **ALVENARIA ESTRUTURAL** sobre pilotis com blocos cerâmicos e sistema de laje maciça.
- As lajes de piso foram dimensionadas para suportar a carga de mobiliário, utensílios e fluxo de pessoas. Não é permitida a retirada de nenhum elemento estrutural.
- Alguns cuidados são necessários para a integridade da estrutura:
  - Evite escavações próximas às fundações, bem como sobrecarregá-las com cargas sobre os pisos, tais como floreiras, piscinas e outros elementos que não estão determinados no projeto original.
  - Em caso de reforma, não faça qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais sem antes consultar a construtora e o responsável técnico pelo projeto.
  - Na ocorrência de infiltração de água, corrija imediatamente o problema para que a estrutura não seja comprometida.
  - Antes de perfurar paredes, consultar projetos e detalhamento do seu imóvel, evitando desse modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás nelas embutidas.
  - Para melhor fixação dos acessórios, utilize parafusos e buchas específicas.





JUNTO COM  
**Voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

# AR CONDICIONADO

- Na hora da instalação de ar condicionado, o mesmo deve ser instalado por profissionais capacitados para descer com o equipamento “cadeirinha”.
- Só instalar ar condicionado do tipo Split, sendo que os cômodos preparados para instalação são os 2 (dois) quartos.
- **É EXPRESSAMENTE PROIBIDO A INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO DO TIPO JANELA**, pois pode causar dano estrutural ao edifício.
- Caso haja necessidade ligar para a GPC Empreendimentos e requisitar uma visita técnica afim de esclarecer duvidas.



# CENTRAL DE GÁS

- O edifício é equipado com uma central de gás, localizada na frente do condomínio, e executada de acordo com os parâmetros de segurança exigidos pelo Corpo de Bombeiros, destinada à alimentação dos equipamentos a gás das cozinhas dos apartamentos.
- São necessários alguns cuidados, sob responsabilidade do síndico ou do seu substituto legal:
  - Para suprimento de gás, contate o fornecedor que instalou a central.
  - A manutenção deverá ser feita por técnico ou empresa de reconhecida competência. Recomendamos que seja consultada a empresa responsável pela instalação dessa central.
- As válvulas reguladoras de pressão do gás estão situadas dentro da central de gás.



# SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

- Em caso de curto-circuito, os disjuntores do quadro de comando se desligarão automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir o sistema, basta voltar o disjuntor correspondente à posição original, mas, antes, procure verificar a causa do desligamento do disjuntor. Chame imediatamente um profissional especializado para reparar o problema.
- O condomínio possui um sistema de prevenção e combate a incêndios, projetado de acordo com as normas da ABNT e aprovado pelo Corpo de Bombeiros. Este sistema conta com, sirenes e quebra-vidros que aciona o alarme, além de hidrantes e extintores. O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material em combustão. Em caso de incêndio provocado por vazamento de gás, fechar os registros localizados junto à central de gás. Em seguida, utilizar o extintor localizado no hall social e comunicar, com urgência, o Corpo de Bombeiros.
- Havendo vazamento de gás em sua residência, fechar imediatamente o registro de entrada de gás do apartamento, localizado ao lado do fogão, além de ventilar o ambiente. Não acionar interruptores ou quaisquer outros aparelhos que possam gerar faíscas. Se o vazamento persistir, fechar o registro geral, localizado no cômodo de gás, avisar aos demais moradores do edifício o ocorrido e chamar a assistência técnica para resolver o problema.





# MATERIAIS E FORNECEDORES

## ELÉTRICA

- **Tomadas e Interruptores:** Weg

- **Disjuntores:** Lukma Electric

- **Fiação:** Metalflex Industria, comercio, importação e exportação de condutores elet. LTDA

## PINTURA

- **Apartamentos:**

**Massa corrida Cimentícia:** Tilemassa

**Tinta Parede:** Decortec Acrílico Fosco Premium AP53-4

**Tinta Teto:** Isabella Acrílico Fosco Branco

- **Garagens:**

**Selador:** Alessi para textura

**Textura:** Eccoarte Acrílica com quartzo

- **Halls e Escadaria:**

**Selador:** Alessi para textura

**Textura:** Eccoarte Acrílica com quartzo

## SALÃO DE FESTAS:

- **Interno:**

**Massa corrida Cimentícia:** Tilemassa

**Tinta Parede:** Decortec Acrílico Fosco Premium AP53-4

**Tinta Teto:** Isabella Acrílico Fosco Branco

- **Fachada:**

**Selador:** Alessi para textura

**Textura:** Eccoarte Acrílica com quartzo

**Nas Faixas:** Tinta Decortec Acrílico Fosco Premium Elefante sobre a textura.



JUNTO COM  
**Voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

# MATERIAIS E FORNECEDORES

## REVESTIMENTOS CERÂMICOS

### Apartamento (Parede Cozinha):

Fornecedor: PisoForte Revestimentos  
Cerâmicos Ltda  
- Elegance 32x60cm

### Apartamento (Piso):

Fornecedor: AngelGres Revestimentos  
Cerâmicos Ltda  
- Napoli White 45x45cm

### Apartamento (Parede Banheiro):

Fornecedor: PisoForte Revestimentos  
Cerâmicos Ltda  
- Murano White 32x60cm

Peitoris das janelas, boca da churrasqueira:  
Granito cor Ocre e Verde Ubatuba.

Soleiras e boca da churrasqueira: Noir St  
Laurent Polido 60x120cm (Porto Bello)

## REVESTIMENTOS CERÂMICOS

### Apartamento (Piso Banheiro):

Fornecedor: PisoForte Revestimentos  
Cerâmicos Ltda  
- Salinas 50x50cm

### Lazer – Salão de Festas:

Fornecedor: 60x60cm - Dallas White (Angel Gres)

### Halls

Fornecedor: 60x60cm - Dallas White (Angel Gres)

### Fachada

Fornecedor: Pastilha 5x15cm Portobello - London  
Brick Natural

### Garagem e Piso Externo:

Fornecedor: Heinig Pré-Moldados Ltda  
- Paver Holandes 20x10x06cm 35MPA

# MATERIAIS E FORNECEDORES

## **JANELAS:**

- Fornecedor: Alumasa Ind de Plastico e Alumínio
- Janelão de Alumínio, 4 folhas, Inferior Fixo, Preto
  - Janela de correr Alumínio, 2 folhas, Preto.

- Salão de Festas/Guarita: Vitemper (Mac Glass)
- Janelas Blindex

## **ARGAMASSAS COLANTES**

- Estabilizada, ACII e ACIII, conforme a de cada elemento de revestimento.
- As argamassas colantes foram das empresas: Premix, Santa Ana e MixFort

## **REJUNTES**

- Areia - Bellamassa
- Platina - Bellamassa
- Branco - Bellamassa

## **PORTAS:**

- Fornecedor: Randa Ind. Com de Portas e Compensados LTDA
- Porta de abrir lisa c/ batente e guarnição de madeira, modelo colmeia, cor melamínico Branco Gold.

- Salão de Festas: Vitemper (Mac Glass)
- Porta Giro, Alumínio, Cor Preto, Tipo régua

## **HIDRO-SANITÁRIO**

- Tubulação de água fria.
  - Fornecedor: Krona
- Tubulação de esgoto.
  - Fornecedor: Krona
- Conexões e registros:
  - Fornecedor: Krona

# MATERIAIS E FORNECEDORES

## **BANHEIROS**

- Vaso com caixa acoplada e Pia com Coluna.
- Fabricantes: Fiori (48) 3234-9599

## **CÂMERAS DO SISTEMA DE SEGURANÇA, INTERFONE E TELEFONIA**

- Fornecedor: Azevedo Segurança e Tecnologia (47) 98819-4473

## **ALARME DE INCÊNDIO**

- Fornecedor: Stop Raio (47) 3349-2352

## **INSTALAÇÕES DE GÁS**

- Fornecedor: Gás Express (47) 9 9985-0056

## **FORNECIMENTO DE GÁS**

- Fornecedor: COPAGÁZ (Osnir – 47 9 9253-4059)

## **MOTOR DO PORTÃO E CONTROLES**

- Fornecedor: AZEVEDO SEG (Vitor – 47 3348-0586)

## **BOMBAS**

- Fornecedor: ELETRO COELHO (47) 9686-2600

# PERDA DE GARANTIA

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas. Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns.
- Caso haja reformas que não atendam à NBR 16280.
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso.
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças e componentes que não possuam características de desempenho equivalente ao original entregue pela construtora.
- Caso os proprietários ou síndico não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou realizar os serviços de assistência técnica.

**Nunca, em qualquer hipótese, lave a churrasqueira ou jogue água enquanto ela estiver quente. Tal procedimento provocará choque térmico e causará trincas irrecuperáveis no revestimento refratário interno das mesmas, causando a perda da garantia.**

## PERDA DE GARANTIA

- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio.
- Se, durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações.
- Se nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito ou de força maior que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na Norma ABNT NBR 5674.
- Em caso de vandalismo e danos causados em quaisquer componentes da edificação. O mesmo se aplica em casos de fortuitos, tais como eventos atípicos da natureza que venham danificar componentes da edificação.





JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
**CONQUISTAS.**

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIA CONTRATUAL RECOMENDADOS PELA NORMA ABNT NBR 15575 PARA EDIFÍCIOS HABITACIONAIS			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, moto bombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros). Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Instalações elétricas – tomadas / interruptores / disjuntores / fios / cabos / eletrodutos / caixas e quadros	Equipamentos		Instalações	
Instalações hidráulicas e gás – colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e estanqueidade



JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIA CONTRATUAL RECOMENDADOS PELA NORMA ABNT NBR 15575 PARA EDIFÍCIOS HABITACIONAIS			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalações hidráulicas e gás –coletores / ramais / louças / caixas de descarga / bancadas / metais sanitários / sifões / ligações flexíveis / válvulas / registros / ralos / tanques	Equipamentos		Instalações	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento, Descolamento, Fixação			
Esquadrias de alumínio	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento, Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso acartonado		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo / cerâmica / pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	



JUNTO COM  
**Voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIA CONTRATUAL RECOMENDADOS PELA NORMA ABNT NBR 15575 PARA EDIFÍCIOS HABITACIONAIS			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedra naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamento, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Pintura / verniz (interna / externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

# PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazo, em conformidade com o Programa de Manutenção e de maneira a:

- 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 uma previsão orçamentária anual, um controle de documentos, uma reserva de recursos para serviços de manutenção não planejada, reposição de equipamentos após o término de sua vida útil e os serviços específicos.

**TODAS AS REFORMAS DEVEM SER  
ACOMPANHADAS POR ENGENHEIRO HABILITADO**

# PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO

- **Limpeza Tanque Séptico:** Anualmente deverá ser realizada a limpeza do Tanque Séptico. Sempre de deixar uma pequena porcentagem, em torno de 10% de lodo, no fundo do Tanque.
- **Limpeza Calha:** A cada 6 meses é necessário fazer a limpeza e desobstrução das calhas para evitar a acumulação da água das chuvas e a infiltração nos apartamentos.
- **Limpeza Caixa d'água:** A cada 6 meses aconselhamos realizar a limpeza da caixa d'água. Lembre-se de não inserir objetos, como escadas, dentro da caixa e não utilizar máquinas de alta pressão, pois podem danificar a mesma.
- **Limpeza Fachada:** Anualmente deverá ser realizada a limpeza da fachada, a manutenção dos rejuntas e selantes das janelas para garantir a estética e a estanqueidade das vedações.

**SEMPRE GUARDAR NOTAS  
FISCAIS E ART's DE TODAS AS  
MANUTENÇÕES**



JUNTO COM  
**Voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

# PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO

- **Manutenção do Jardim:**
  - Contratar empresa especializada ou jardineiro qualificado para proceder a manutenção;
  - Regar diariamente na estação seca e três vezes por semana na estação chuvosa, preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas.
  - Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas, utilizar bico aspersos;
  - Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes a cada 2 meses;
  - Deve-se incorporar matéria orgânica no mínimo quatro vezes ao ano e adubar regularmente;
  - Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, de modo a evitar danos a impermeabilização.

**SEMPRE GUARDAR NOTAS**  
**FISCAIS E ART's DE TODAS AS**  
**MANUTENÇÕES**

# PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO

Sugestão de tabela para acompanhamentos das manutenções.

SISTEMA / SUBSISTEMA	ATIVIDADE	DATA DA REALIZAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA ATIVIDADE	PRAZO	CUSTOS	DOCUMENTO C OMPROVANTE



JUNTO COM  
**Voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

# ANEXOS

## 1. Pontos Hidráulicos e Sanitários

## 2. Pontos Elétricos

Obs.: Todas as tubulações hidráulicas e elétricas seguem o alinhamento dos pontos de instalação, ou seja, **camminham sempre na VERTICAL.**

As tubulações elétricas vem pelo teto e as tubulações hidráulicas vem pelo piso, exceto apartamento 101B e 102B que as tubulações hidráulicas vem pelo teto.

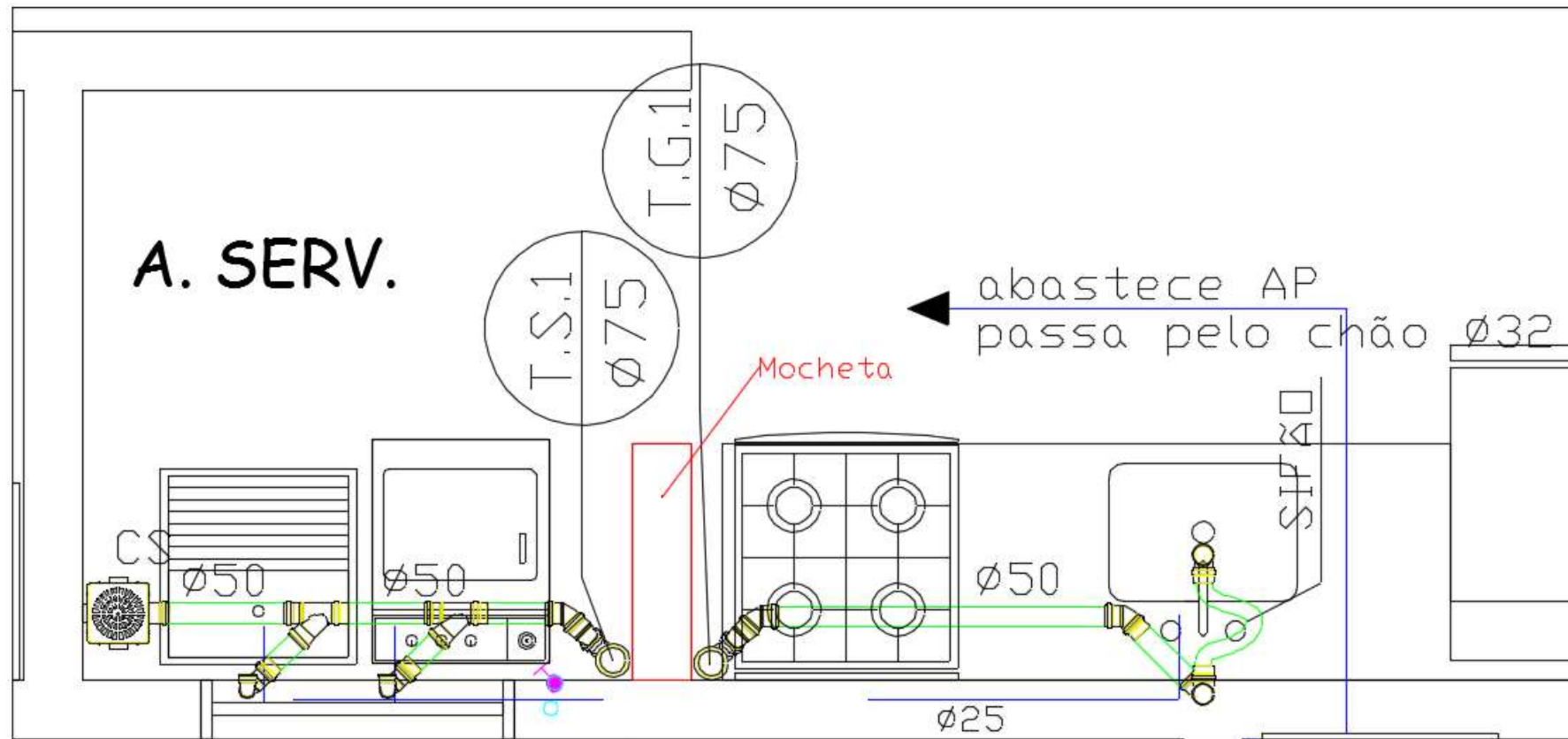
**NÃO PERFURAR NENHUMA DAS MOCHETAS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO**





JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

## PROJETO Hidráulico e Sanitário – Cozinha e Área de Serviço

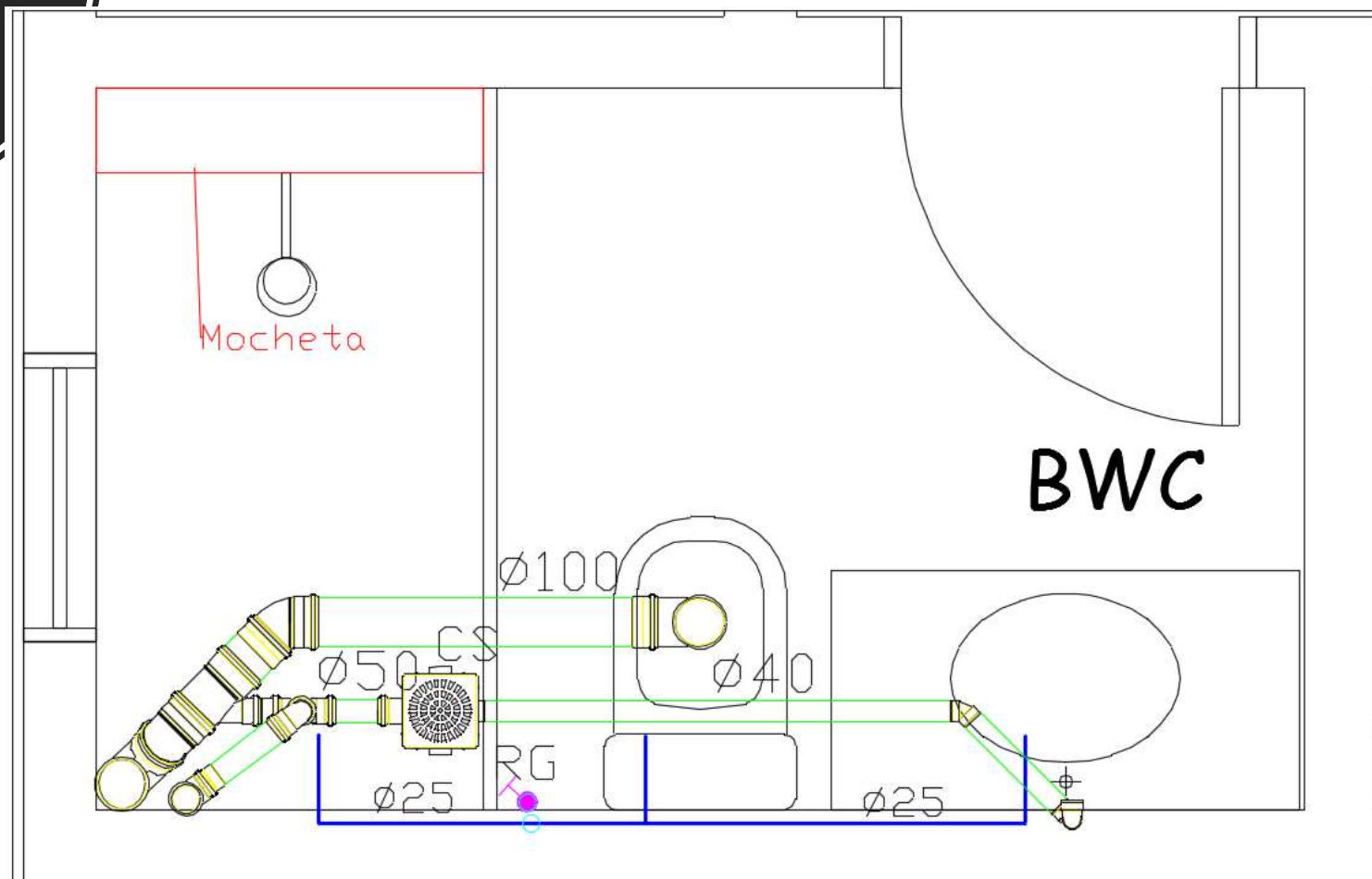




JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

PROJETO  
Hidráulico e  
Sanitário –  
Banheiros

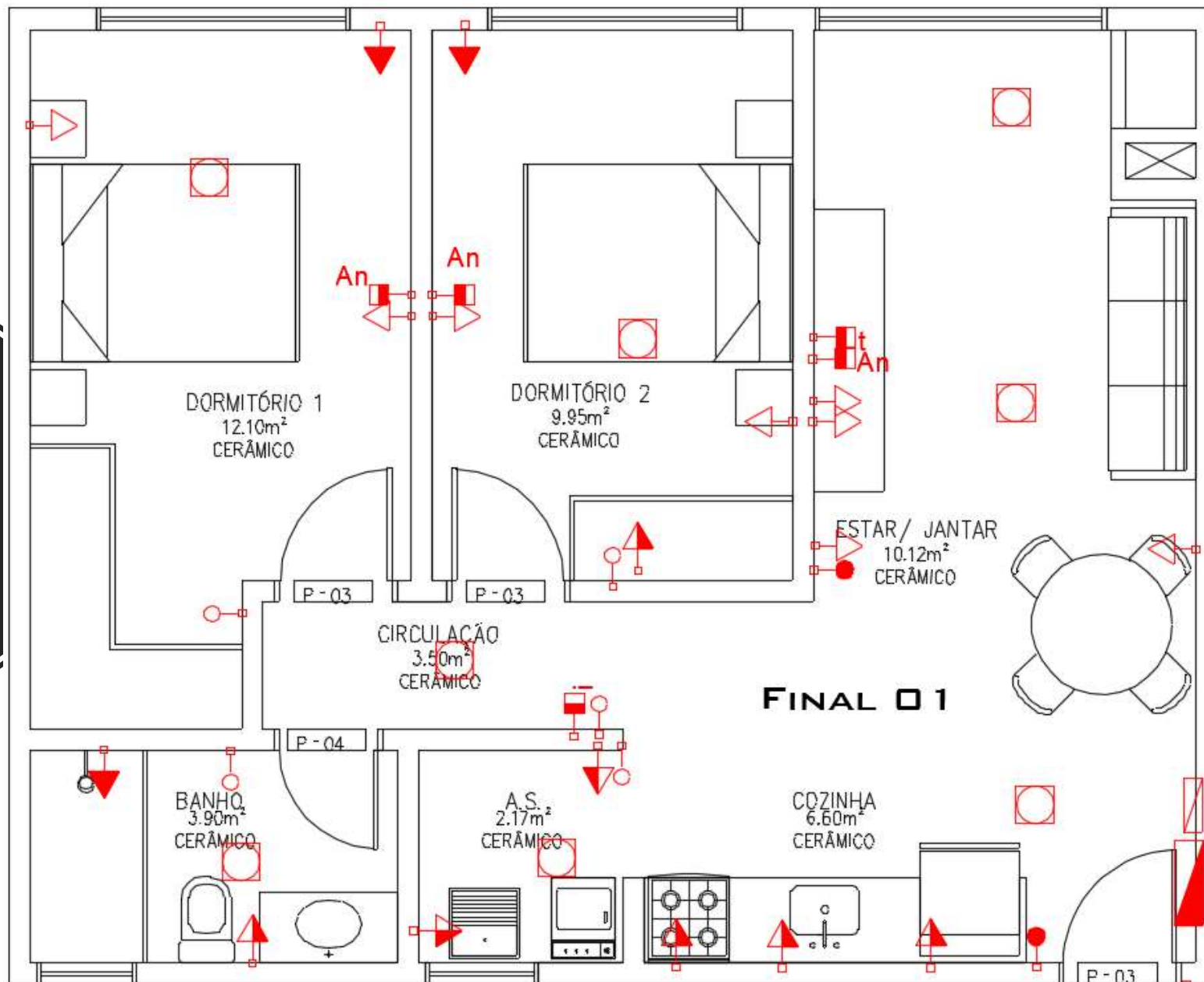
— Água Fria  
— Esgoto





JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

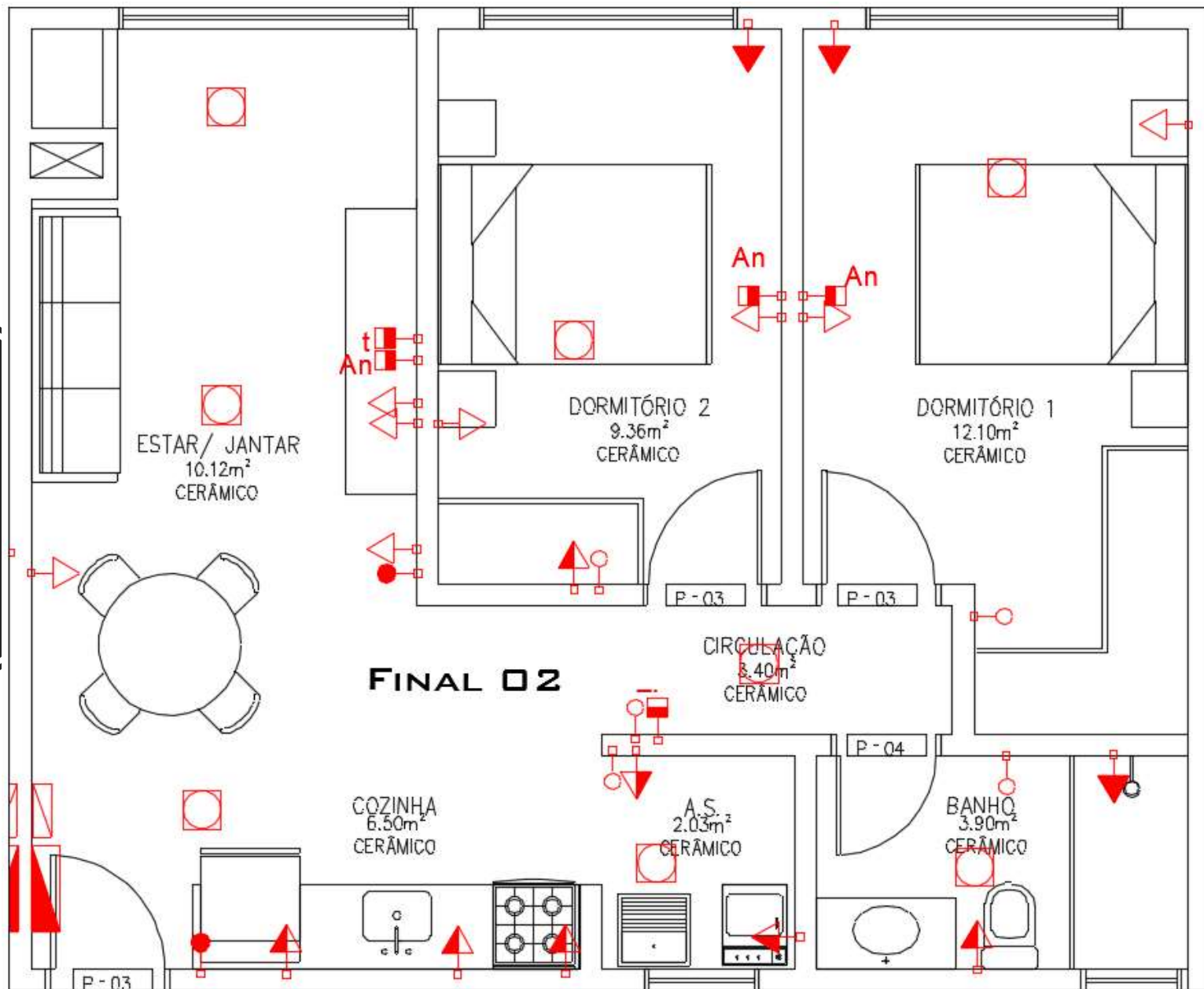
**PROJETO**  
Elétrico  
final 01





JUNTO COM  
**voce**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

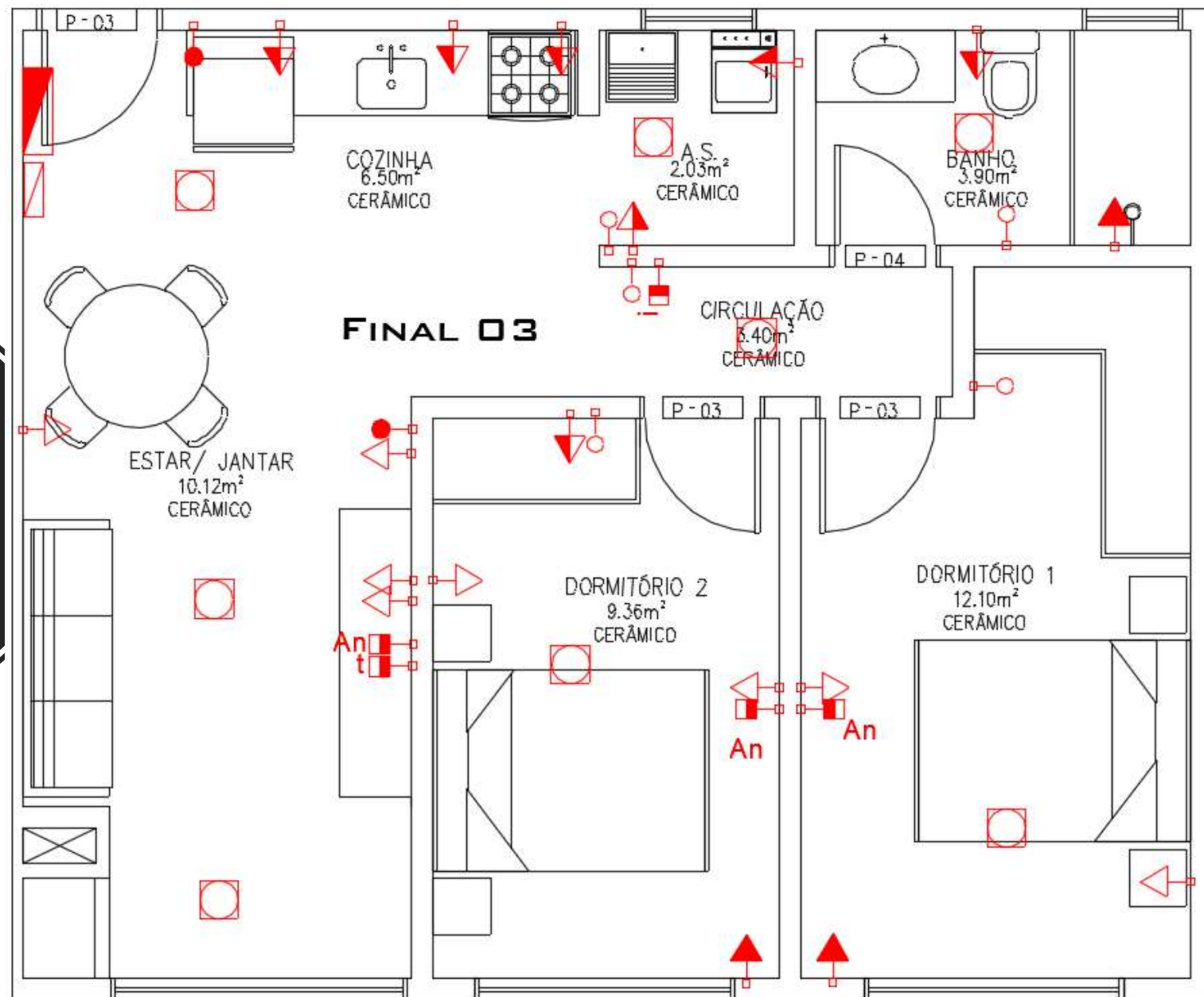
**PROJETO**  
Elétrico  
final 02





JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

**PROJETO**  
Elétrico  
final 03

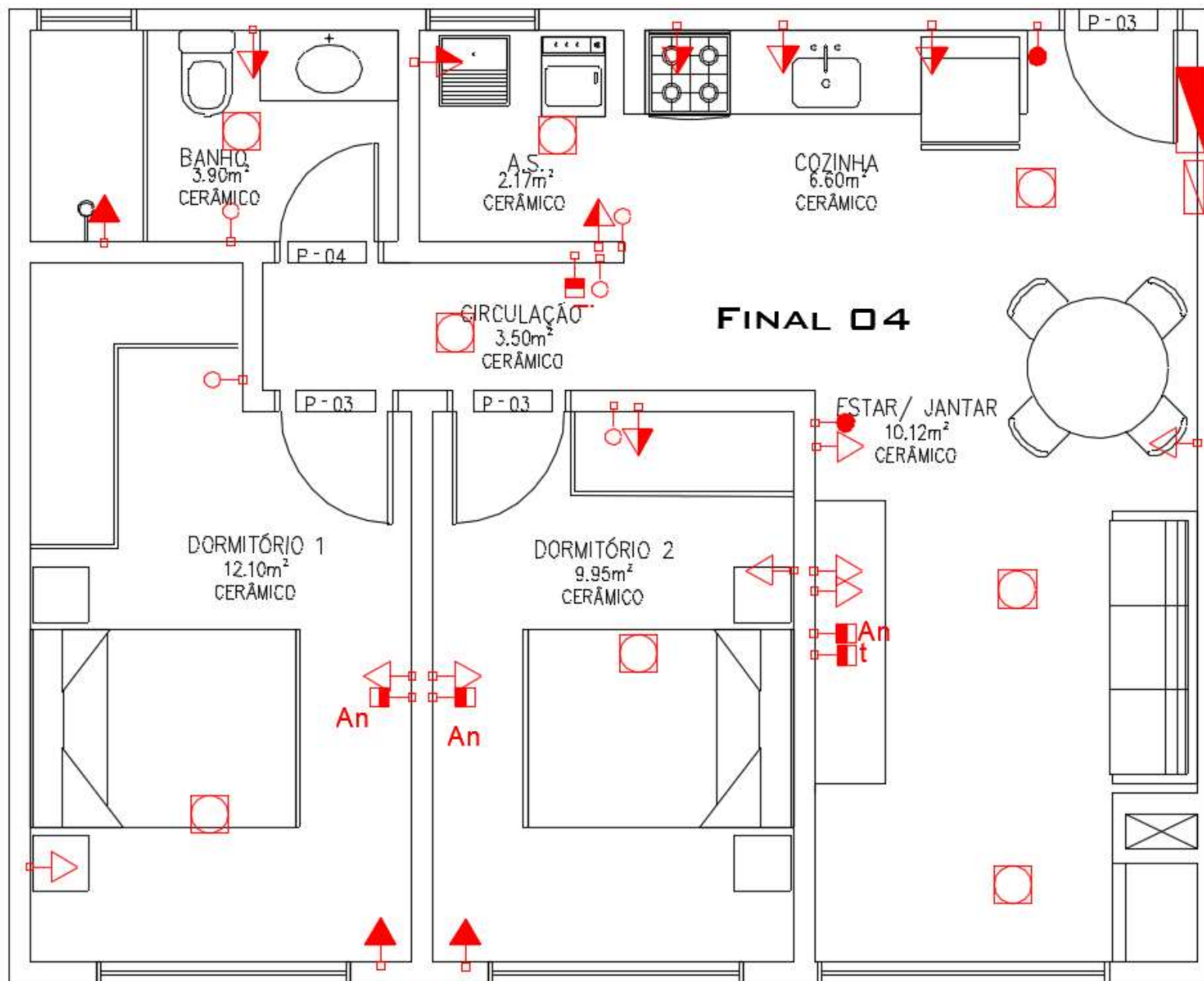






JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

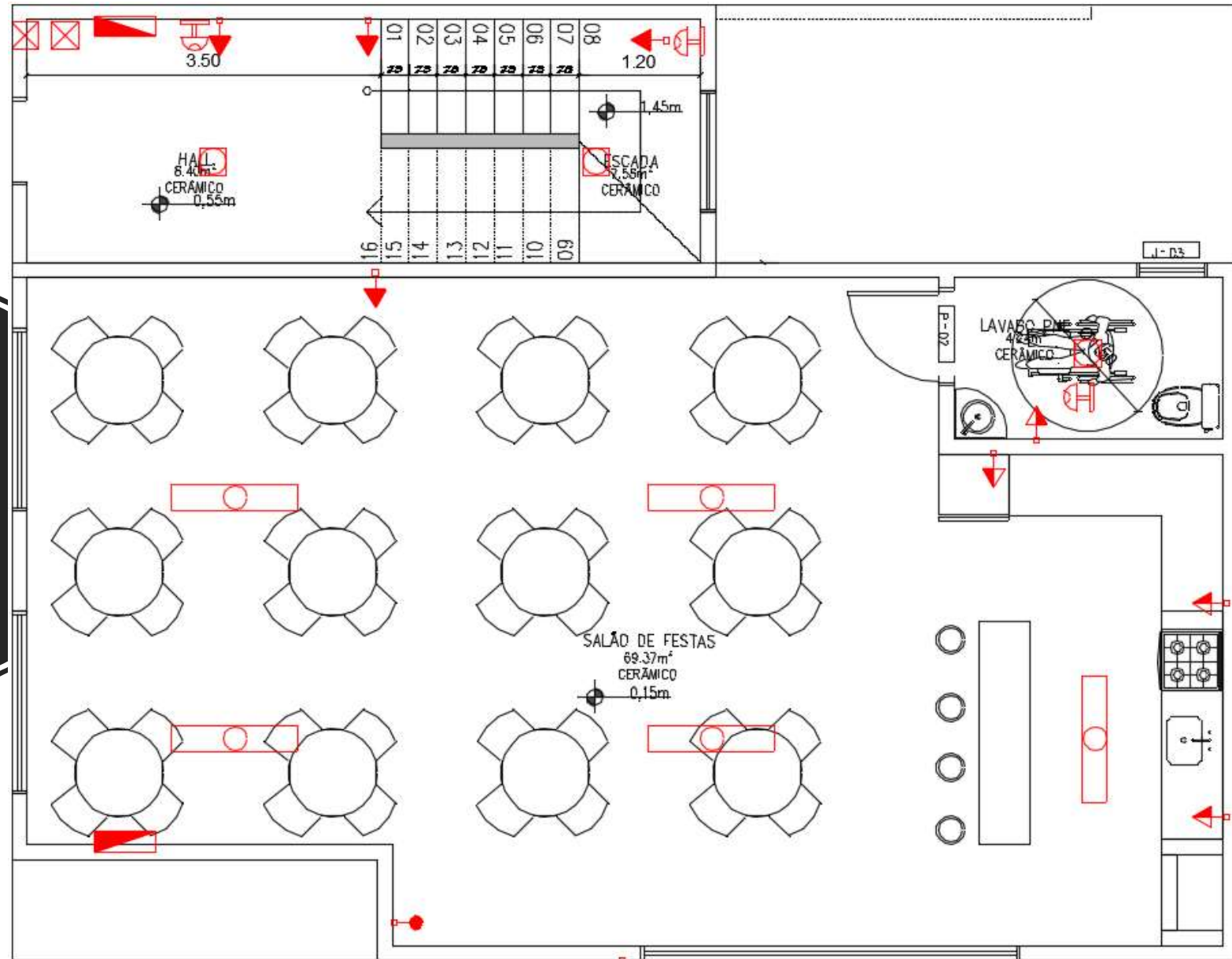
**PROJETO**  
Elétrico  
final 04





JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

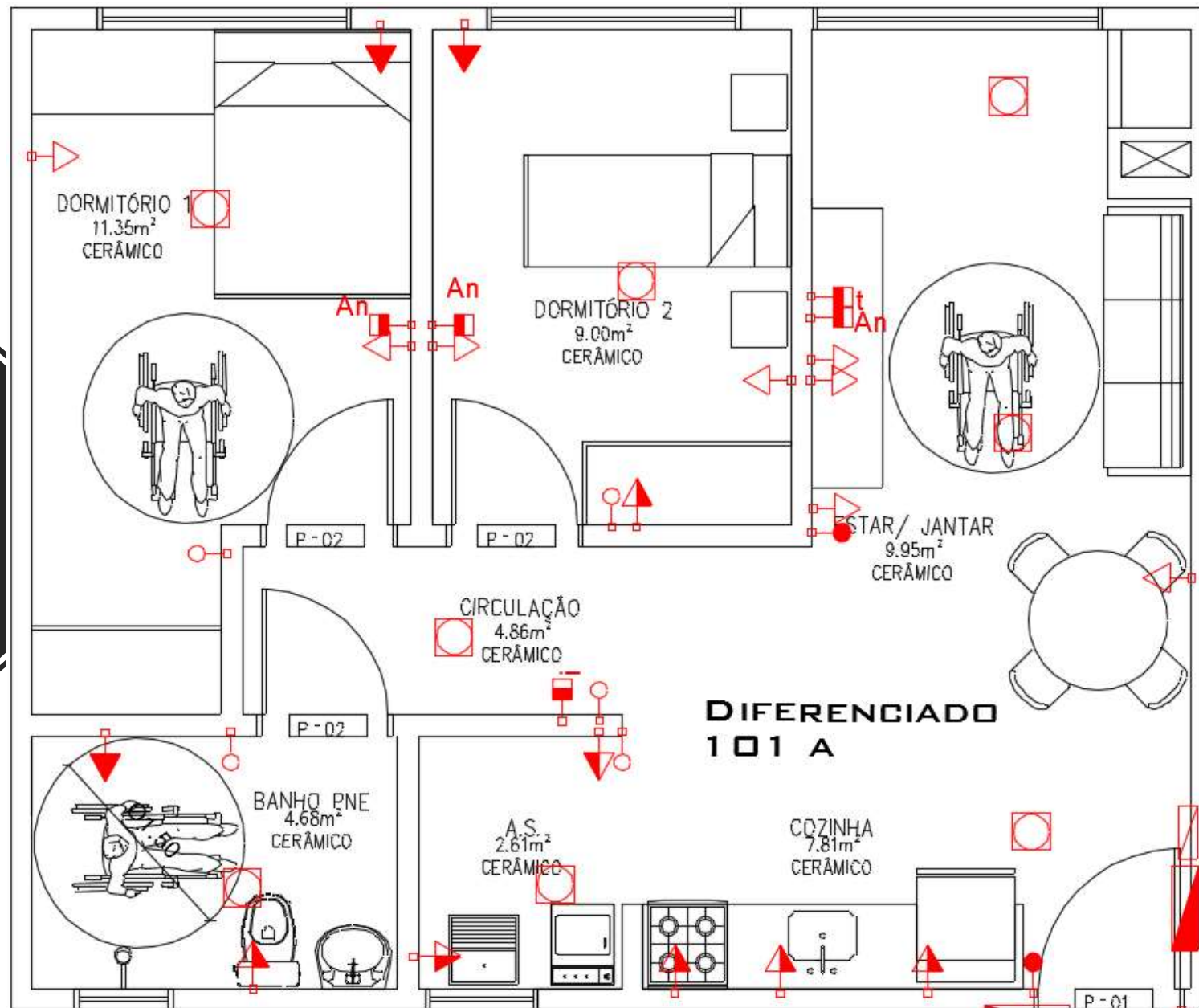
**PROJETO**  
Elétrico  
Salão de  
Festas





JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

**PROJETO**  
**Elétrico**  
**Diferenciado**  
**101 A**

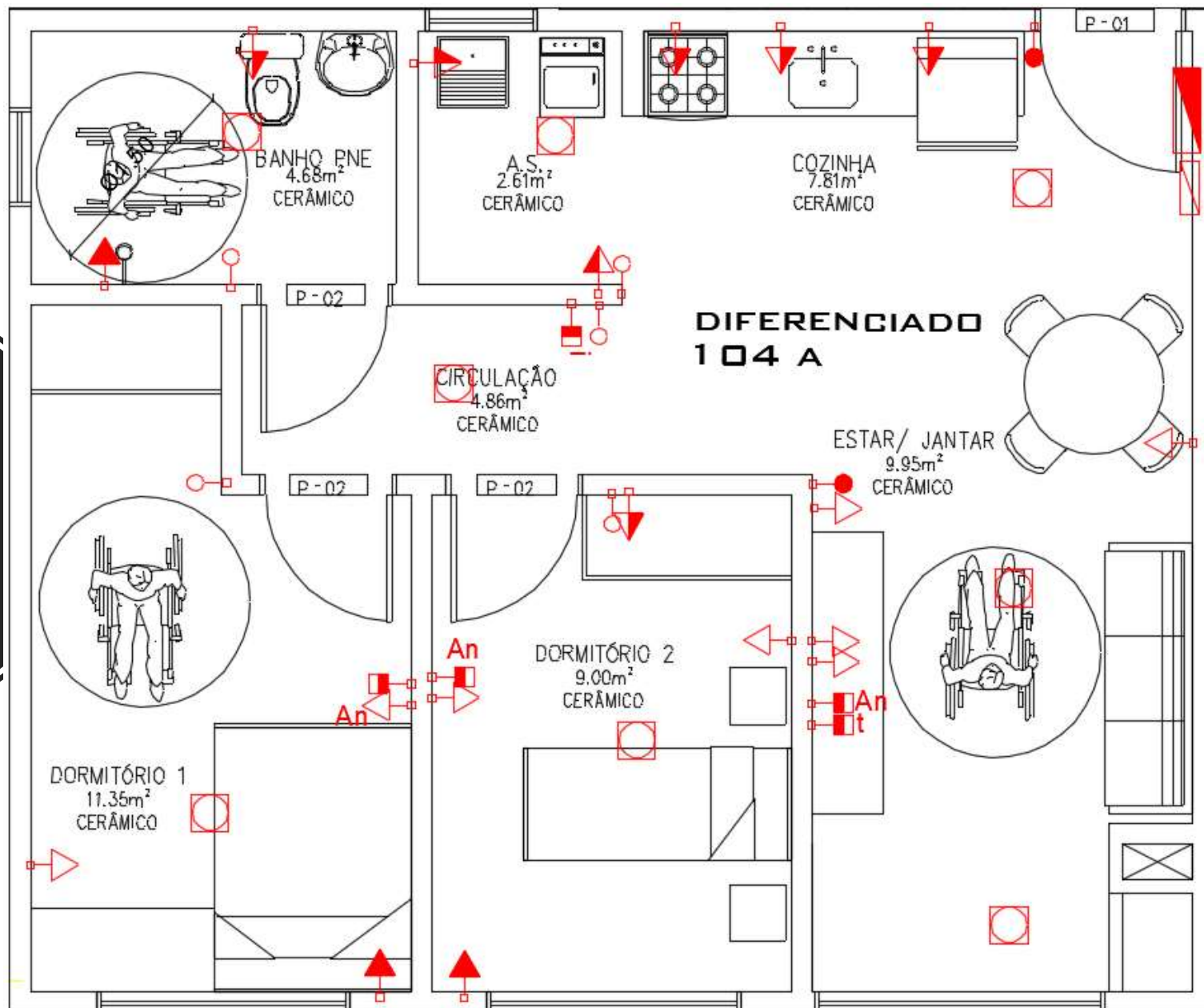






JUNTO COM  
**Voçê**  
NAS MAIORES  
CONQUISTAS.

**PROJETO**  
**Elétrico**  
**Diferenciado**  
**104 A**



Obrigado pela confiança!

Esperamos continuar com você nas  
maiores conquistas

