

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

100 Questões sobre:

- Garantias
- Assistência Técnica
- Manutenções
- Recomendações



Saiba como proceder para manter o seu imóvel sempre adequado em termos de:

funcionalidade, segurança e beleza

VERSÃO ORIGINAL

REVISADA EM MARÇO 2012

BARROCO CONSTRUÇÕES & EMPREENDIMENTOS LTDA.



BARROCO INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS CONSTRUTIVOS LTDA



SUMÁRIO

TERMO DE GARANTIAS	4
QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DAS GARANTIAS	5
APRESENTAÇÃO	6
DEFINIÇÕES	7

DÚVIDAS, PERGUNTAS E RESPOSTAS

A — GERAL

1.	É possível esclarecer mais o que são garantias e de que forma elas são oferecidas?	8
2.	Quais as semelhanças e diferenças entre um imóvel e um automóvel ?	9
3.	O que quer dizer “5 ANOS - Solidez e Estabilidade da Obra”?	10
4.	O que quer dizer “Até 1 (um) ano – demais defeitos de construção” ?	11
5.	O que quer dizer “Entrega das Chaves”?	11
6.	Quais as diferenças entre Entrega das Chaves e Conclusão da Obra?	11
7.	Quais são os itens a serem verificados na entrega da chaves?	12
8.	O que significa “ Direto do Fabricante” ?	12
9.	Quais variações não constituem defeito numa obra?	13
10.	O que é assistência técnica?	14
11.	Quando e como solicitar assistência técnica?	14
12.	Qual o prazo e forma de atendimento da assistência técnica pela construtora ?	14
13.	A solicitação de assistência técnica pode ser feita através do zelador?	15
14.	A solicitação de assistência técnica pode ser feita a um “funcionário da construtora “(que se encontra no prédio)”?	15
15.	A solicitação de assistência técnica pode ser feita através da administradora do condomínio?	16
16.	A construtora está obrigada a fazer algum tipo de manutenção?	16
17.	A construtora pode executar Assistência Técnica fora da garantia, sujeita à cobrança?	16
18.	A construtora presta orientação?	17
19.	Quais casos podem ocorrer Perda das Garantias?	17
20.	Se o imóvel apresentar diferenças de medidas, em relação aos projetos e/ou divergências no conteúdo das áreas comuns, (cor, desenhos ou em metragens) em relação aos folhetos?	17
21.	Quem é o responsável pela edificação do prédio?	18
22.	Qual a qualidade do prédio do qual está sendo adquirida a unidade?	20
23.	Freqüentemente aparecem expressões no Termo de Garantias com o “padrões normais”, “comprometer”, “mau desempenho” “critério técnico”, “avaliação técnica” as quais não consigo compreender bem?	21

B – UNIDADES AUTÔNOMAS (CASAS ESCRITÓRIOS OU APARTAMENTOS)

24.	O que deve ser feito quando os pisos da cozinha/ banheiros/área de serviço/apresentam queda irregular de água ?	22
25.	No caso de piso de sacada com queda ao contrário o que pode ser feito?	22
26.	Qual a orientação sobre lâmpadas que queimam com frequência?	23
27.	Quais as orientações sobre tomadas que não funcionam ?	23
28.	A área de serviços e banheiros/WC apresentam mal cheiro, o que deve ser feito ?	23
29.	Se ocorrer vazamento na torneira junto a parede, quais as providências a serem adotadas.?	24
30.	Qual a orientação sobre vazamento na caixa acoplada do vaso sanitário ?	24
31.	Quais as orientações sobre janelas que não correm ou que abrem com dificuldade?	24
32.	Posso solicitar a construtora conserto de dobradiça quebrada?	24
33.	Posso solicitar a construtora conserto de Fechadura que não funciona?	24
34.	Posso solicitar conserto de porta desalinhada?	24
35.	A pia está trincada como devo proceder?	25
36.	Se cair um raio no prédio e provocar a queima de eletrodomésticos. Conto nesse caso com alguma garantia?.	25
37.	Rejunte solto pode causar problemas?	25
38.	Se ocorrer gotejamento no teto do banheiro, cozinha ou área de serviços como proceder?	26

39.	Às vezes ocorre da laje vibrar, trata-se de problema grave?	26
40.	Quando ocorrer aquecimento de tomada e eventual queima o que pode ser feito?	26
41.	Revestimento de gesso com pequeno as ondulações é defeito ?	27
42.	Por que ocorre retorno de água / espuma pelos ralos?	27
43.	Manchas no granito é defeito?	27
44.	Manchas, sujeira ou mau acabamento na pintura, o que pode ser feito?	27
45.	De que forma a umidade interna pode ser corrigida?	28
46.	Quais as procedimentos se ocorrer vazamento de gás?	29
47.	Quais as recomendações preventivas sobre a alimentação de gás?	29
48.	Quais as recomendações em situação de Incêndio?	29
49.	Quais as recomendações no caso de vazamento torrencial de água ?	30
50.	Quais as recomendações no caso de curto geral de elétrica?	30
51.	Posso efetuar furos em geral (Pregos e Buchas)?	30
52.	Se ocorrer infiltração de água na janela o que pode ser feito?	30
53.	No caso de quebra ou trinca em forros de placas de gesso, de que forma o problema pode ser corrigido?	30
54.	No caso de disjuntor que desarma/desligado deve se solicitado assistência técnica?	31
55.	Se for constatado rachaduras em muros externos da minha cobertura como devo proceder?	31

C - ÁREAS COMUNS

56.	Como avaliar o risco de rachaduras nas paredes internas e externas, tetos e pisos?	32
57.	O que fazer ao constatar infiltrações ou vazamentos em laje impermeabilizada (do térreo ou da cobertura)?	33
58.	Os rodapés (na laje do térreo e na de cobertura) estão se destacando. Qual o problema?	35
59.	Foram verificadas rachaduras nos pisos da laje externa sobre a parte impermeabilizada (do térreo ou de coberturas). Qual o risco?	35
60.	Posso colocar pisos especiais cerâmicos ou de pedra (ardósia, miracema, granito, mineira etc) em lajes externas ou de cobertura?	36
61.	Caso ocorra descolamento de piso de ardósia, pedra miracema, pedra mineira ou granito, bem como de soleiras e peitoris e, além disso, os rejuntas estão saindo. É defeito de construção?	36
62.	Caso ocorra destacamento de revestimento externo vertical do prédio. Deve ser refeito?	37
63.	No caso de descolamento de azulejos, pisos cerâmicos e revestimentos de pastilhas como devo proceder?	37
64.	Caso ocorra infiltrações de água pelas janelas e pela porta-balcão. Quais as providências que devem ser tomadas?	37
65.	No caso de entupimento de esgoto, de águas pluviais, sifões e ralos devo efetuar desentupimento da forma convencional?	38
66.	Posso fazer reformas e/ou ampliações na área comum ou na unidade (apartamento ou casa) ou na cobertura? A troca de pisos, colocação de pisos externos, retirada de paredes, construção com acréscimo de área, colocação de pedras, churrasqueira, cobertura com material leve, traz algum problema.?	39
67.	O condomínio pode executar modificações no térreo, como por exemplo, play-ground, churrasqueira, novas vagas de garagens, mezaninos de vagas de garagens, etc?	40
68.	O que deve ser feito quando for constatado queda irregular no piso do hall de elevadores e do hall de entrada?	40
69.	Quais as recomendações sobre fios de pára-raios?	40
70.	Se forem constatadas diferenças de medidas das vagas de garagens e de localização, o que pode ser feito?	40
71.	Caso ocorram dificuldades de manobrar o carro o meu carro, embora a vaga de garagem esteja dentro das normas oficiais. Como resolver isto?	41
72.	A minha vaga de garagem é dupla. Meu vizinho não quer deixar cópia da chave comigo, nem com o zelador e já houve vezes em que ele não estava em casa e meu carro acabou ficando preso. Como resolver isto?	42
73.	O edifício oferece resistência a vendavais, temporais, furacões e imprevistos?	42
74.	A que se deve o esfrelamento e quebras em juntas ou em cantos de pisos de concreto ?	42
75.	Quais as providências a serem tomadas com referência a manchas de infiltração ou vazamento de água nas paredes do subsolo?	42
76.	No caso de infiltrações provenientes de vizinhos o que fazer?	43
77.	Se constatado ferrugem em portões, alçapões, gradis, escadas placas, letreiros e escadas de ferro, como proceder?	43
78.	Quais os cuidados para conservação das plantas vegetais decorativas e jardinagem?	44
79.	De onde provém o líquido branco, que surge em escadas e revestimentos externos e como evitá-lo?	44
80.	Qual o procedimento com relação a minuteria queimada ou descontrolada?	44
81.	Os suportes de fixação horizontal de tubulações no sub- solo (água esgoto, gás, elétrica) parece que não irá suportar Há riscos de se romperem?	44
82.	O subsolo tem ficado parcialmente alagado, diante de pequenas chuvas. Qual é o problema?	44
83.	Quais as recomendações no caso de parada súbita de elevadores?	45

D — MANUTENÇÕES

84.	Qual a importância da Manutenção?	46
85.	A partir de qual momento começa a responsabilidade pela manutenção?	46
86.	A manutenção de edifícios é obrigatória?	46
87.	A manutenção de edifícios é imprescindível?	40
88.	Por que há edifícios que não realizam nenhum tipo de manutenção e, entretanto, continuam servindo a seus moradores? Vale a pena gastar dinheiro em manutenção?	47
89.	Quais os pontos básicos a serem observados para uma adequada manutenção?	48
90..	Quais recomendações são importantes para a adequada funcionalidade do edifício?	49
91.	Com que tipo de colaboração posso vir a contar, na qualidade de síndico morador, ocupado com os afazeres profissionais do dia a dia?	50
92.	Quais os prazos recomendados para a manutenção preventiva ?	51
93.	Como devo planejar a manutenção e guardar registros referentes?	52

E – CONVIVÊNCIA EM CONDOMÍNIO

94.	O que significa condomínio do ponto de vista legal?	53
95.	Quais os responsáveis pela direção do edifício?	53
96.	Qual o papel do síndico?	53
97.	Quais os instrumentos legais que normatizam e disciplinam a vida de um condomínio?	54
98.	Qual a minha responsabilidade como condômino individual na manutenção predial?	54
99.	Quais os cuidados que devo particularmente tomar com relação à segurança ?	54
100.	Quais os documentos relativos a manutenção que a direção do edifício deve conservar?	57

TERMO DE GARANTIAS

VENDEDORA:
EMPREENDIMENTO:
ENDEREÇO:
UNIDADE Nº:

A vendedora oferece as seguintes garantias do imóvel acima:

PRAZOS A PARTIR DO HABITE-SE:

- ▶ **5 (cinco) anos** para os defeitos de construção que afetam a **solidez e estabilidade da obra**.
- ▶ **Até 1 (um) ano** para os demais defeitos de construção.

ITENS COMPREENDIDOS:

Acha-se adiante o **Quadro de Especificações das Garantias**, detalhando os prazos e as garantias oferecidas.

OBS.: Os itens que devem ser vistoriados na entrega das chaves não contam com garantias futuras.

CONDIÇÕES:

1. Construção é a parte da obra que resultou da agregação e transformação de materiais através da aplicação de mão-de-obra.
2. A construtora presta assistência técnica gratuita referente aos itens que apresentem defeitos de construção ((itens que sofreram transformação) , durante o prazo de garantia.
3. A assistência técnica referente aos equipamentos, peças e bens (que fazem parte do edifício mas que não sofreram transformação) são prestadas diretamente pelos fabricantes, fornecedores e prestadores de serviços.
4. **A construtora não faz manutenções;**
5. As manutenções são de responsabilidade do condomínio nas áreas comuns e do proprietário na área privativa, de acordo com a legislação — NBR 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
6. Não confundir assistência técnica com manutenção :
 - ▶ **Assistência técnica** : reparos de defeitos sob garantias;
 - ▶ **Manutenção** : conservação do imóvel (objetiva repor aquilo que foi gasto pelo uso ou ação do tempo, ou consertar defeitos após o término das garantias).
7. Esclarecimentos, explicações e orientações referentes ao exposto acima acham-se no **Manual do Proprietário**.

PERDA DAS GARANTIAS

- I. Execução de obra, sem autorização escrita da construtora;
- II. Não realização de manutenção;
- III. Danos por mau uso;
- IV. Irregularidades em geral.

Este Termo acha-se Registrado no 3º RTD da Capital de São Paulo, sob nº 8254632 e faz parte do Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças.

QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DE GARANTIAS

ITEM	SOLIDEZ E ESTABILIDADE DA OBRA – 05 ANOS			
FUNDAÇÃO	Bases sobre as quais se assentam os pilares do corpo do edifício e da periferia, contornos e arrimos.			
ESTRUTURA	Pilares, vigas, lajes e alvenaria estrutural. (Pilares e vigas não devem apresentar fissuras e trincas, lajes apresentam eventualmente e alvenarias frequentemente). Nota: Exigem avaliação técnica.			
IMPERMEABILIZAÇÃO	Áreas expostas diretamente à ação externa de águas, como as lajes das coberturas e do térreo, e construções sob ação permanente de água como caixas d'água (inferior e superior).			
ITEM	DEMAIS DEFEITOS – ATÉ 1 ANO		ENTREGA DAS CHAVES	DIRETO DO FABRICANTE
ESQUADRIAS Ferro, Alumínio e Madeira (Inclusive portas) Ferragens (Fechaduras e dobradiças).	Trincos, borrachas, vedações e demais acessórios. Funcionamento inadequado	Falhas no funcionamento, emperramento ou saída dos trilhos. Empenamento.	Riscos, amassados, lascados, vidros e integridade do conjunto.	Defeitos de fabricação em geral (exceto desgaste por mau uso).
REVESTIMENTOS Paredes Internas		Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1metro Nota: Exige avaliação técnica.	Defeitos de acabamento	
Paredes Externas e Fachadas		Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex.: fissuras e trincas que possam vir a gerar infiltração) Nota: Exige avaliação técnica.	Defeitos de acabamento.	
Azulejos, Cerâmicas, Pastilhas e Piso Cerâmico.		Soltos, gretados ou desgaste excessivo (exceto por mau uso).	Quebrados, trincados, manchados ou com tonalidades diferentes, exceto degradee	Mau desempenho do material
Contrapiso (Interno e Externo) (Para receber revestimentos)	Falhas no caimento ou nivelamento fora dos padrões normais de variações		Superfícies com grandes irregularidades	
INSTALAÇÕES Hidráulica (Colunas de água quente, fria e tubos de queda de esgoto, Coletores e ramais).	Entupimento e obstruções	Danos surgidos devido a movimentação ou acomodação da estrutura. Problemas com instalação embutidas e vedação Falhas na execução original do serviço.		Mau desempenho do material.
Louças, Caixa de Descarga, Bancadas Metais sanitários, Sifões Flexíveis, Válvulas e Ralos.	Entupimentos	Falhas na execução original do serviço. Vedações nas juntas	Quebrados, trincados, manchados ou entupidos.	Mau desempenho do material.
Gás	Vazamentos. Nota: Pedir urgência no atendimento dentro das garantias e providenciar urgente conserto se estiver fora da garantia.	Vedações nas juntas Falhas na execução original dos serviços.		Mau desempenho do material.
Elétrica (Tomadas, Interruptores, Disjuntores, espelhos, Minuterias, Fios, Cabos, Tubulação e Quadros de Entrada).	Falhas na execução original do serviço. Peças que não funcionam.		Espelhos e tomadas, danificados ou mal colocados.	Mau desempenho do material
FORROS Gesso e Madeiras		Fissuras por acomodação dos elementos de vedação Empenamento, trincas e destacamento.	Quebrados, trincados, manchados ou mal fixados.	
PINTURA E VERNIZ (Externo e Interno)		Empolamento, descascamento, esfarelamento ou deterioração de acabamento.	Sujeira, manchas e mau acabamento.	
VIDROS	Má fixação		Quebrados, trincados ou lascados.	
EQUIPAMENTOS Unidades Autônomas (.Banheira de Hidro-Massagem, Interfone, Exaustão mecânica).		Falhas na execução original do serviço		Mau desempenho do equipamento
Área Comum (Antena Coletiva, Moto Bomba, Automação de portões, Para raios, Sistema de Combate a incêndio, Gerador Luz de Emergência e Equipamento de piscina).		Falhas na execução original do serviço		Mau desempenho do equipamento
ELEVADORES	Equipamentos específicos, NORMATIZADOS, fabricados e instalados por empresas registradas nas Prefeituras sob responsabilidade de engenheiro técnico, e que recebem alvarás da prefeitura, próprios, independente daqueles do prédio. Manutenção obrigatória por lei. Garantia direto do fabricante sem intervenção da construtora.			
NOTA:				
a) Os defeitos que surgirem fora dos especificados acima, ou após os prazos de garantia, fazem parte da manutenção que deve ser executada pelos condôminos;				
b) Os casos omissos ou discutíveis obedecerão às Normas da ABNT e avaliação técnica elaborada por engenheiro.				

Apresentação

***E**ste manual objetiva fornecer aos proprietários esclarecimentos, explicações e orientações a respeito de imóveis produzidos pela Barroco : suas garantias, solicitações de assistência técnica e manutenções.*

***A**cha-se organizado sob a forma de perguntas e respostas, abrangendo as dúvidas mais comuns encontradas em prédios.*

***A**s respostas são dadas de maneira direta. Para algumas respostas, existe uma explicação adicional, com o sub-título “**MAIS**”, a qual, embora não essencial, é útil no esclarecimento das diversas questões.*

***A**dicionalmente são apresentadas questões básicas sobre a convivência em condomínio, cujo objetivo é dar ao proprietário algumas noções a respeito do condomínio, visto que muitas vezes ele não faz idéia do que é condomínio do ponto de vista organizacional. Além disso, foi incluído, a título de bônus, um BREVE MANUAL DESCRITIVO DAS DIFERENTES PARTES DO EDIFÍCIO — importante para quem quiser entender um pouco sobre como foi construído o prédio e como funcionam suas diversas partes.*

Definições

a) CONSTRUÇÃO: Parte da obra que resultou da agregação e transformação de materiais através da aplicação de mão-de-obra.

b) ASSISTÊNCIA TÉCNICA: Reparos de defeitos sob garantias.

c) PRAZO DE GARANTIA: Período em que o incorporador responde pela adequação do imóvel quanto ao seu desempenho, dentro do que se espera tecnicamente. Pode cobrir a **vida útil** do bem ou tempo de **pleno funcionamento**. Os prazos de garantia de cada item acham-se estipulados no "QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DAS GARANTIAS".

d) VIDA UTIL: Período de tempo decorrido entre a conclusão da obra e a época em que se verifica perda das funções pela depreciação, desgaste ou decadência.

e) PLENO FUNCIONAMENTO: Período de tempo que se espera adequado desempenho do bem.

f) VICIOS APARENTES: São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria no recebimento do imóvel.

g) VICIOS OCULTOS: São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

h) AUTO DE CONCLUSÃO: Documento público expedido pela Prefeitura do Município, onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado. Conhecido como "HABITE-SE".

i) MANUTENÇÃO: Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes visando atender as necessidades de segurança, higiene e conforto de seus usuários de acordo com os padrões de uso. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

J) NORMAS DA ABNT: Regras técnicas oficiais obrigatórias impostas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas com a finalidade de dar definições, orientações e instruções aos profissionais e ao público em geral sobre os diversos temas do conhecimento humano. Os profissionais legalmente habilitados são obrigados a seguir as Normas da ABNT, as quais contam com ampla base legal. As normas são numeradas e precedidas da sigla "NBR" (Ex. NBR 5674).

K) NBR 5674 da ABNT: É a Norma que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

L) AVALIAÇÕES TÉCNICAS: Opinião emitida por profissional liberal legalmente habilitado, no caso, engenheiro, arquiteto ou técnico em edificações.

São também usadas expressões como "critério técnico", "padrões de engenharia", "desempenho técnico", todas como terminologia de Engenheiro civil.

A oficialização de avaliações técnicas, quando destinadas a fazer valer pareceres emitidos é feita através de laudo, com assinatura de engenheiro credenciado e emitida a A.R.T.- anotação de responsabilidade técnica, sendo recolhida taxa e registrada no CREA – Conselho Regional de Engenharia

AVALIAÇÃO TÉCNICA NÃO É ASSUNTO PARA LEIGOS

A — Geral

1. É possível esclarecer mais o que são garantias e de que forma elas são oferecidas?

R Garantia não é um atestado de que o bem não vá sofrer defeitos. Mas que qualquer defeito apresentado no prazo de garantia será reparado sem ônus para o comprador através da assistência técnica.

Prazo de garantia não é o tempo da vida útil de um bem. É o prazo em que será prestada assistência técnica gratuita (independentemente da durabilidade do bem).

Acham-se no Termo de Garantias — documento assinado junto com o Contrato de Compra e Venda — e no verso deste o “Quadro de Especificações das Garantias” o detalhamento das garantias oferecidas.

HÁ CONDÔMINOS QUE IMAGINAM QUE A GARANTIA É COMO SE FOSSE UM CERTIFICADO DE QUE O BEM É PERFEITO E NUNCA TERÁ DEFEITOS.

“MAIS”

Basicamente, as garantias são fornecidas de acordo com o período de tempo em que se espera pleno funcionamento do bem ou então de acordo com a sua vida útil.

(Lembrando: Pleno funcionamento é o desempenho do bem adequadamente. Vida útil é o tempo entre a conclusão da obra e a época em que ocorre perda das funções). Mesmo quando se espera pleno funcionamento, é muito freqüente, haver necessidades de reparos (a cargo do vendedor) e, normalmente, de manutenções (a cargo do comprador).

Encerrados os prazos de garantias, os reparos e o refazimento ficam por conta do comprador, independentemente de ter sido ou não feito qualquer reparo pela construtora durante o período de garantias.

O exemplo mais típico é o de um automóvel. O prazo de garantia pode ser de dois anos, por exemplo. Não quer dizer que o automóvel vá durar apenas dois anos. Os dois anos significam o tempo estimado de pleno funcionamento e que qualquer reparo fica por conta do vendedor.

O automóvel pode durar perfeitamente dez ou vinte anos, porem a durabilidade e a qualidade do funcionamento dependem de uma adequada manutenção por conta do comprador.

Num prédio é semelhante, ressalvando-se que em virtude da construção civil agregar componentes de diferente natureza, os prazos de garantias são variáveis de 180 dias a 5 anos.

Alguns itens contam com garantias que coincidem com a sua vida útil. É o que acontece com a impermeabilização, na qual a manta impermeabilizante tem vida útil de 5 anos. Neste caso a garantia está no limite da vida útil. Não há, portanto, a menor possibilidade de extensão.

2. Quais as semelhanças e diferenças entre um imóvel e automóvel?

R A primeira delas é que um automóvel é fabricado em condições físicas consideradas *ideais*, seguindo rigorosas especificações técnicas, onde as variações admitidas são da ordem de milésimos de milímetros, enquanto a construção civil é produzida sob as mais *adversas* condições físicas, artesanalmente e sujeitas a muitas circunstâncias, onde as variações são vários centímetros. O mesmo acontece em relação a exposição do bem a intempéries.

A garantia de um automóvel é, dentro dessas condições, quase incondicional, arcando a montadora, nesse período, com praticamente todos os itens e com revisões. Já a garantia de um imóvel, é dada apenas para o que se convencionou chamar de **defeitos de construção**, entendida esta como que sofreu transformação, ficando a **manutenção** por conta do comprador

“MAIS”

Diversos itens da construção tem garantias variam de 180 a 360 dias. Daí pra frente, os proprietários é que devem arcar com os reparos. É semelhante ao que acontece quando vence a garantia de um carro.

Acontece com a impermeabilização que após os 5 anos de garantia, há o término da vida útil: os reparos ou refazimento ficam a cargo dos proprietários. É como acontece com garantia de pneus.

As garantias são dadas diretamente por fornecedores como o mecanismo de descarga de caixas acopladas, desempenho de esquadrias, automatização de portões, elevadores etc.. é como num auto-rádio, onde a concessionária encaminha para o fabricante.

ALGUNS CONDÔMINOS IMAGINAM QUE A CONSTRUTORA DEVE FAZER MANUTENÇÃO SOBRE TODOS OS ITENS A VIDA TODA.

3. O que quer dizer "5 ANOS - Solidez e Estabilidade Da Obra"?

R Quer dizer que o imóvel deve oferecer as condições básicas de segurança, conforto e higiene e que durante 5 anos conta com garantias desses quesitos.

"MAIS"

*A construtora é responsável durante 5 (cinco) anos pela solidez e estabilidade da obra. Isto abrange as **fundações**, a **estrutura** e as **impermeabilizações** de maneira ampla. Compreende também o **sistema elétrico (e não peças)**, o **sistema hidráulico (e não peças)** de modo **restrito**, ou seja, apenas quando os defeitos nesses itens afetarem a solidez e estabilidade da construção, conforme acha-se detalhado no QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DAS GARANTIAS.*

Sistemas são os conjuntos.

*No caso **do sistema elétrico**, compreende: o projeto, as cargas elétricas, os quadros de entrada, a adequação dos materiais ao sistema (como cabos fusíveis, disjuntores e fios) e o aterramento. Por exemplo, se for usado um cabo inadequado, o sistema elétrico poderá apresentar defeitos graves como aquecimento, queima de fusíveis e/ou disjuntores, problemas que poderiam até colocar em risco os moradores. Ou seja, o sistema elétrico deve funcionar adequadamente de acordo com as normas técnicas de engenharia e os padrões das concessionárias públicas (que por sinal aprovam os projetos e autorizam as ligações). Agora, não abrange, por exemplo, uma minuteria que enguiçou (peça isolada).*

*No caso do **sistema hidráulico** aplica-se o mesmo conceito, com as devidas especificidades.*

Esses sistemas devem ter pleno funcionamento, por 5 anos, enquanto a impermeabilização têm vida útil de 5 anos.

*Porém compete ao condomínio na área comum e ao proprietário na sua unidade efetuar manutenções **desde o recebimento do imóvel** e tomar os cuidados necessários para não danificar os bens ou partes.*

A GARANTIA É DADA COMO UM TODO E NÃO A PEÇAS ISOLADAS.

Importante:

a) Se os moradores verificarem qualquer anomalia relacionada com os itens acima deverão comunicar imediatamente a construtora.

b) Por ser o sistema construtivo próprio, o comprador se compromete a não efetuar alteração, quebra ou rasgos em alvenaria sem prévia consulta e consentimento da construtora, transmitindo aos seus eventuais sucessores tal orientação.

c) construtora não assume qualquer responsabilidade por reformas que alterem o projeto original, o que acarretará a perda total das garantias

4. O que quer dizer “Até 1 (um) ano– demais defeitos de construção” ?

R O Código de Defesa do Consumidor estabelece garantia de 90 (noventa) dias, porém a Construtora, por liberalidade, concede os prazos de 180 até 360 dias de garantias, conforme o item, detalhados no QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DAS GARANTIAS.

“MAIS”

*Esse prazo é, por experiência, mais do que suficiente para os ajustes necessários. Os defeitos que aí podem aparecer são chamados de “vícios ocultos”
De maneira geral, considera-se como “vícios ocultos”, aqueles diagnosticados como de mau funcionamento, durante o uso ou teste, **dentro dos prazos acima**, respeitadas a vida útil e o desgaste natural, bem como as garantias dadas pelos Fornecedores.
Veja detalhamento no QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DAS GARANTIAS.*

5. O que quer dizer “Entrega Das Chaves”?

R É o momento da transmissão da posse do imóvel ao comprador, quando ele deve conferir o bem que está sendo recebido. Tem um significado jurídico importante, uma vez que a transmissão da posse do imóvel compreende vários direitos e obrigações.

“MAIS”

*Na fase de entrega do imóvel, que normalmente ocorre num pequeno espaço de tempo, o proprietário solicita algumas retificações e depois volta para conferi-las. Alguns itens como vidros quebrados, azulejos lascados etc., devem ser apontados no ato. Porém há itens que o proprietário não consegue conferir na hora, como por exemplo uma tomada que não esteja funcionando. Nestes casos o proprietário deve indicá-lo em 90 dias, a fim de não perder a garantia.
Eventuais defeitos não impedem o recebimento das chaves.*

6. Qual a diferenças entre Entrega das Chaves e Conclusão da Obra?

R **Entrega das Chaves** é o ato (jurídico) de transferir a posse do imóvel ao comprador .

Conclusão da obra é o termino da construção da unidade fisicamente

“MAIS”

Considera-se a obra concluída quando o imóvel estiver em condições de habitabilidade ainda que estejam faltando arremates e acabamentos não tenham sido executadas as

ligações definitivas de serviços públicos nem obtidas as licenças da Prefeitura Municipal. Quando esta expedir documento público que chamado "AUTO DE CONCLUSÃO" (ou "HABITE-SE") a obra recebe a chancela pública oficial de concluída. A partir daí é que se providenciam os registros públicos no Cartório de Registro de Imóveis.

A entrega das chaves é a própria entrega do imóvel na condição de habitabilidade, ou seja, pronto para ser habitado ou utilizado. A partir daí o comprador passa a arcar com todos os compromissos que recaem sobre o imóvel. (A mesma responsabilidade tem o comprador quando as chaves são colocadas a sua disposição).

Uma vez transmitida a chaves em ato formal (de preferência por escrito, ou com testemunhas) o imóvel adquire a condição de inviolabilidade, ou seja, ninguém pode entrar nele sem o consentimento do morador ou ordem judicial.

7. Quais os itens a serem verificados na entrega da chaves?

R Veja a relação básica no "QUADRO de ESPECIFICAÇÕES DAS GARANTIAS".
"MAIS"

É na ocasião do recebimento da entrega das chaves que o proprietário deve fazer vistoria. Os itens que precisam ser de alguma forma, retificados, corrigidos ou melhorados devem ser apontados pelo proprietário por escrito. Observe que algumas considerações são técnicas e, nesse caso, receberão avaliação da engenharia (ou já contam com uma explicação no presente manual).

Eventuais defeitos aparentes devem ser vistoriados inicialmente. (Porém itens relacionados no "Quadro de Especificação das Garantias" com prazo de 180 a 360 dias poderão ser verificados posteriormente).

Em geral, defeitos (ou vícios) aparentes são aqueles de fácil constatação como: itens riscados, quebrados, amassados ou faltantes referentes a pisos, azulejos, aparelhos sanitários, metais sanitários, pintura, vidros, esquadrias e acessórios, tomadas, interruptores, ferragens, rejuntas e acabamento em geral. (Ver detalhamento conforme QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DAS GARANTIAS).

8. O que significa "DIRETO DO FABRICANTE"?

R A garantia e a assistência técnica são prestadas diretamente pelo fabricante, pelo fornecedor e/ou pelos instaladores referentes a produtos fabricados ou comercializados ou instalados prontos por esses terceiros.

"MAIS"

Muitos itens são produzidos, instalados e liberados por fabricantes, sem ter havido a mão-de-obra da construtora, como é praxe nesse negócio. É o que acontece com portões e sua automação, bomba d'água, aquecedores, pára-raios, geradores, equipamentos de segurança, equipamentos de piscina, luzes e sistemas de emergência, interfones, mecanismos de caixa de descargas, churrasqueiras e seus dutos, banheiras etc, e principalmente elevadores (neste último caso, requer-se um projeto próprio de instalação, alvará de funcionamento, engenheiro responsável técnico e contrato de manutenção).

Para esses itens, a garantia só pode ser dada diretamente por cada um dos prestadores de serviços..

9. Quais variações não constituem defeito numa obra?

R. Em resumo, as principais variações são :pequenas diferenças em relação aos projetos; leves deformações e fissuras; moderadas ondulações de revestimento. Em função de desigualdades nos materiais e pequenas flutuações na aplicação manual pela MÃO DE OBRA.

“MAIS”

Considerando-se a natureza da construção civil, são perfeitamente normais numa edificação e, portanto, plenamente aceitáveis as seguintes variações:

a) Pequenas variações de qualidade ou quantidade nos serviços realizados em relação ao projeto e às especificações, decorrentes do próprio processo construtivo do Edifício, que é artesanal, não repetitivo, não industrializável, com emprego intensivo de mão-de-obra migrante e não homogênea.

b) Leves deformações e fissuras em função dos esforços solicitantes a que é submetido o Edifício (cargas, ação do vento, variação térmica, etc.).

c) Moderadas ondulações nos revestimentos de gesso liso sobre alvenaria ou laje, revestimentos de fachada, ou pintura diretamente sobre alvenaria ou concreto (laje, pilares, vigas).

d) Ligeiras variações de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral e vegetal, tais como madeira, pedra, mármore e granitos, ou materiais que procurem imitá-los.

e) Deformações próprias das peças em madeira, que não prejudiquem o seu uso, ou não ocasionem prejuízo estético excessivo.

f) Outras variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados

10. O que é assistência técnica?

R É o serviço de reparos de defeitos sob garantias (sem ônus para o proprietário) prestado (a) pela construtora, no que se refere aos defeitos de construção e (b) diretamente pelos fabricantes, fornecedores e prestadores de serviços no que se refere aos defeitos de fabricação de equipamentos, peças e bens; os serviços poderão ser feito em até 150 dias (exceto casos urgentes, de acordo com avaliação técnica).

11. Quando e como solicitar assistência técnica?

R Ao constatar algum problema (na área privativa ou na comum), o proprietário ou o síndico devem consultar o Manual do Proprietário para verificar se o problema se encontra dentro das Garantias (ou se trata de manutenção obrigatória pelo proprietário).

Após a confirmação de que o defeito encontra-se dentro das garantias, o proprietário deve solicitar a Assistência técnica, indicando, de acordo com este MANUAL, em qual item se enquadra o serviço solicitado.

As solicitações devem ser feitas POR ESCRITO, através de **carta, fax ou e-mail**.

A construtora irá apreciar se é o caso de tomar imediatamente alguma providência ou se enviará um técnico que emitira em diagnóstico se cabe ou não assistência técnica solicitada e, em caso positivo, como e quem irá executá-la.

“MAIS”

*A **CONSTRUÇÃO CIVIL** abrange cerca de 3.000 itens de materiais e serviços. Contribuem para isso inúmeros fornecedores e prestadores de serviços que respondem em conjunto com a construtora pelas garantias. Quase todos os serviços são altamente especializados e não podem ser reparados diretamente pela construtora. A Construtora, somente poderá assumir a atitude de contratar outro fornecedor ou prestador de serviços quando **houver sido esgotado todos os recursos para que esses sanem o problema.***

Leia a questão: “Quem é o responsável pela edificação do prédio?”

12. Qual o prazo e forma de atendimento da assistência técnica pela construtora ?

R A solicitação de assistência técnica deve obedecer algumas regras, a saber:

- a) *O atendimento se dará conforme o **TERMO DE GARANTIAS, especialmente com relação aos prazos e as outras condições de garantia;***

- b) O solicitante deve fornecer todas as informações sobre o problema, sem omissões;*
- c) O solicitante vem efetuando as devidas manutenções sobre o imóvel;*
- d) O proprietário prestará recibos dos serviços executados;*
- e) Os atendimentos serão feitos em horário comercial e deverá ser acompanhado pelo solicitante ou pessoa devidamente autorizada;*
- f) A confirmação do atendimento será feita no mínimo 24:00 horas antes;*
- g) Se após confirmada a visita do engenheiro/ou demais profissionais, o solicitante não estiver presente para recepciona-los, será cobrada taxa de visita na base das horas dispendidas desde a saída da construtora até o seu retorno, segundo o preço por hora divulgados pelas revistas especializadas em construção civil, acrescidos de gastos como veículos e material.*
- h) Se for constatado na vistoria que a solicitação de assistência técnica, não é procedente, estiver fora da garantia ou que os serviços não estão cobertos por garantias, igualmente será cobrada taxa de visita e não caberá a construtora a execução dos serviços;*
- i) Caso o solicitante não quite essa obrigação estará incorrendo em inadimplência de conformidade com o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e serão suspensos os atendimentos de assistência técnicas até sua devida quitação;*
- j) Os reparos serão feitos em até **150 dias**, salvo casos de urgências, de acordo com avaliação técnica;*

13. A solicitação de assistência técnica pode ser feita através do zelador?

R NÃO. Não deve ser feita dessa forma, em regra.

A solicitação deve ser feita ao setor competente da construtora pelo síndico ou administradora, quando se tratar de área comum e pelo adquirente quando se tratar de unidade autônoma. Não são aceitas solicitações feitas via zeladoria, incumbindo apenas a este, o acompanhamento dos serviços, quando for o caso.

14. A solicitação de assistência técnica pode ser feita a um "funcionário da construtora" (que se encontra no prédio)?

R NÃO. Não deve ser feita por vários motivos. Primeiro é que o funcionário não é empregado da construtora mas de sub-empregado. Segundo é que ele recebe de superiores uma tarefa específica a executar e não pode se desviar dela. Terceiro é que ele não tem como apresentar oficialmente a solicitação .

Somente serão atendidas solicitações de assistência técnica em que o adquirente proceder conforme orienta este Manual.

15. A solicitação de assistência técnica pode ser feita através da administradora do condomínio?

R **Pode, mas somente para área comum.** Para unidades autônomas deve ser feita diretamente pelo adquirente.

16. A construtora está obrigada a fazer algum tipo de manutenção?

R **NÃO.** Não cabe a construtora efetuar manutenções mas apenas serviço de assistência técnica para reparos de defeitos de construção. Manutenções de rotina cabem aos proprietários pois se trata de conservação do imóvel.

“MAIS”

De acordo com a NBR 5674 da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICA - ABNT, a responsabilidade pela manutenção do imóvel é do Condomínio (para área comum) e do Condômino (para unidade autônoma). Veja também a parte “D”, questões 84 a 92, referentes a manutenções.

A CONSTRUTORA NÃO EXECUTA MANUTENÇÃO

17. A construtora pode executar Assistência Técnica fora da garantia, sujeita a cobrança?

R Em regra não; a construtora não costuma prestar serviços de assistência técnica fora das garantias. Estes serviços devem ser contratados junto a profissionais especializados, existentes no mercado.

“MAIS”

Caso se verifique que o problema foi causado pelo proprietário ou por terceiros, serão cobrados os custos correspondentes (taxas de visitas do engenheiro, técnicos e demais profissionais envolvidos, assessoria técnica, etc). Excepcionalmente, poderá haver execução de algum serviço por de liberalidade da construtora e sob autorização do proprietário. Neste caso:

- *O serviço só será executado após o solicitante ou seu representante dar o aceite ao orçamento e devendo ser quitado através de cobrança bancária.*
- *Caso o solicitante não quite sua obrigação assumida estará sujeito as regras constantes no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda*

18. A construtora presta orientação?

R SIM. Caso necessite de alguma orientação sobre manutenção própria ou reforma, peça por escrito a construtora. Será analisado o caso, sujeito ou não a cobrança, dentro dos prazos estipulados pela construtora.

19, Quais casos podem ocorrer Perda das Garantias?

R A garantia estará automaticamente cancelada **se**:

- a) o morador ou o condomínio executarem nas unidades ou nas áreas comuns obras, serviços, reparos, alterações estruturais e de alvenarias, modificações de elétrica e/ou de hidráulica, expansão, ampliação de cargas, substituições de peças, agressões a áreas impermeabilizadas, uso de produtos inadequados, mau uso das instalações e de materiais componentes da obra;
- b) Deixar de serem realizadas manutenções, ou realizarem manutenções negligentes e outros procedimentos incompatíveis com a conservação dos equipamentos e da obra, sem autorização expressa da construtora;
- c) houver danos por mau uso ou desrespeito aos limites admissíveis de sobrecarga;
- d) os proprietários não permitirem o acesso de profissionais para proceder a vistoria ou serviços.
- e) não tiverem sido tomadas providências anteriormente recomendadas em vistoria técnica, por parte do proprietário ou do condomínio.
- f) ocorrer caso fortuito ou de força maior que impossibilite a concretização da garantia concedida, nos termos do artigo 393 do Código Civil.

20. Como proceder se o imóvel apresentar diferenças de medidas, em relação aos projetos e/ou divergências no conteúdo das áreas comuns, (cor, desenhos ou em metragens) em relação aos folhetos?

R É comum haver diferenças de até 5% (cinco por cento) nas medidas lineares ou metragens quadradas — o que, aliás, está previsto no Contrato de Venda e Compra bem como no Código de Obras da PMSP — assim pequenas diferenças no executado em relação aos projetos, prospectos e anúncios:

“Fica estipulado que alterações que não descharacterizem o projeto, nem impliquem em divergências superiores a 5% (cinco por cento) entre metragens lineares ou quadradas constantes do projeto aprovado e aquelas que vierem a ser executadas na obra, assim como as demais situações previstas na seção 3.J do Regulamento do Código de Obras do Município de São Paulo, serão aceitas. . .”

“MAIS”

Além dos projetos aprovados pela Prefeitura, a construção civil é baseada em diversos projetos auxiliares, planilhas, memoriais e outros documentos exclusivos da Construtora, obedecendo as Plantas Aprovadas e normas da ABNT.

Por ser um produto executado por mais de 50 prestadores de serviços, com cerca de 3.000 itens de materiais aplicados, construído “in loco de maneira artesanal”, sujeito a intempéries (chuvas, vento, sol, excesso ou falta de umidade), grande variação de mão-de-obra, e compatibilização dos diversos projetos (estrutura, elétrica, hidráulica, telefonia etc.), é praticamente impossível a obra pronta ser igual a projetada, levando-se também em conta que os produtos existentes no mercado estão em constante mutação.

A construtora, verificando a possibilidade de aumentar a segurança, praticidade e melhor aproveitamento das áreas comuns poderá remanejar os mobiliários, (tais como: churrasqueiras, playground, lixeiras, abrigos e outros) e bem assim alterações de portas, vitrais, portais e outros elementos, sempre dentro da linha de alterações que não descaracterizem o projeto.

Todo o material publicitário tais como perspectivas artísticas da fachada, planta baixa do pavimento térreo e do apartamento tipo são únicos e exclusivamente ilustrativos, podendo na execução do edifício sofrer alterações nas disposições, na arquitetura de execução, no tipo e cor de revestimento etc.

Particularmente, além dos 5% mencionados, as vagas de garagem precisam se adaptar aos projetos de estrutura (com seus respectivos pilares e cortinas de concreto e proteção de vizinhos) , à execução física da elétrica e da hidráulica, podendo para tanto serem remanejadas nos espaços de estacionamentos, desde que sejam obedecidas as especificações constantes do memorial de incorporação registrado no Oficial de Registro de Imóveis competente.

21. Quem é o responsável pela edificação do prédio?

R A Construtora é a responsável pela construção. A incorporadora é a responsável pelos aspectos legais que envolvem a edificação, desde a compra do terreno até a instalação do condomínio. Geralmente, a construtora e a incorporadora são a mesma empresa. (mas podem ser duas pessoas distintas).

Porém, inúmeras outras empresas e empreiteiros autônomos participam da construção, sendo cada um responsável por aquilo que fez.

Os fabricantes são inclusive responsáveis pela assistência técnica dos equipamentos, peças e bens (que não sofreram transformações, enquanto a construtora é responsável pelos defeitos de construção).

“MAIS”

A construção civil conta com um grande número de pessoas e empresas especializadas que são chamados de sub-empregados (no caso dos que realizam mão-de-obra) ou contratados (nos demais casos, em geral).

A construtora contrata, negocia, supervisiona, confere e faz o controle de qualidade dos serviços de cada uma delas e para isso deve estar amplamente qualificada. Porém a construtora não executa os serviços. Por isso, quando deve ser feita alguma assistência técnica, a construtora deve solicitar que o sub-empregado resolva o problema.

É claro que o sub-empregado não está parado esperando ser chamado. Pelo contrário, os bons sub-empregados estão sempre sendo requisitados. Portanto, a solicitação de assistência técnica deve aguardar uma escala de atendimento. A construtora faz todas as gestões em cada caso para o mais rápido atendimento, porém não pode ela mesma atender por várias razões (material, mão-de-obra e procedimentos especializados) e para preservar a garantia que os sub-empregados são obrigados a conceder.

Os principais sub-empregados e contratados são:

- *Fabricantes de esquadrias*
- *Impermeabilizadores*
- *Aplicadores de Gesso Liso, Forros e Peças Decorativas*
- *Instaladora Hidráulica*
- *Instaladora de Elétrica*
- *Instaladora de Para Raios*
- *Fabricante de Elevadores*
- *Instaladoras de Sistemas de Emergência*
- *Instaladoras de Proteção de Incêndio.*
- *Instaladora de Telefonia, Comunicação interna e Internet.*
- *Fornecedoras de Mão-de-Obra Civil*
- *Aplicadoras de pisos, Azulejos e pastilhas cerâmicas.*
- *Aplicadoras de pedras e revestimentos especiais*
- *Marcenarias*
- *Pinturas*
- *Paisagismo e Jardinagem*
- *Limpeza*
- *Movimento de Terra*
- *Remoção de Entulhos*
- *Projetistas (Arquiteto, Engenheiro Estrutural, Engenheiro de Fundações, Engenheiro de sistemas (elétrico, gás e hidráulico)*
- *Assessores (advogados, engenheiros de cálculos de áreas, de planejamento de obras)*

22. Qual a qualidade do prédio do qual está sendo adquirida a unidade?

R. A melhor possível conforme os padrões do mercado imobiliário.

“MAIS”

No que se refere às técnicas de construção empregadas, bem como os materiais utilizados nas construções, a Barroco trabalha exclusivamente com os melhores materiais e os mais idôneos prestadores de serviços.

a) CONTROLE DE QUALIDADE - *testes em laboratórios de todo o aço, blocos de alvenaria, argamassas e concretos utilizados com emissão de laudos, (TODOS) arquivados como parte do controle tecnológico da obra. A areia e pedras são adquiridas lavadas para evitar impurezas; a mão-de-obra é rigorosamente treinada e os engenheiros (TRABALHANDO DENTRO DAS NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS) estão entre os mais conceituados.*

b) MÃO DE OBRA - *a mão-de-obra foi rigorosamente treinada, os processos de construção realizados sob os critérios do PBQP-H Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do MINISTÉRIO FEDERAL DO DESENVOLVIMENTO; nas compras de materiais, a exigida a certificação de ISO-9000 de fornecedores; dos prestadores de serviço foi exigido treinamento de todos os empregados.*

c) NORMAS- *A Barroco executa suas obras respeitando as Normas Técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, assim como as normas Trabalhistas, regulamentadas pela NR 18 do Ministério do Trabalho compreendendo o PCMAT-Programa de Condições e Risco Ambiental do Trabalho, PCMSO- Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional e O PPRA Programa de Prevenção de Riscos Ambientais — todas integralmente planejadas por assessores,, aprovadas por órgãos oficiais e cumpridas pela Construtora.*

d) PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO DE OBRA

*As são executadas obedecendo às especificações dos **Projetos Executivos de estrutura, elétrica, hidráulica, telefonia, gás, impermeabilizações, elevadores, e prevenção de incêndios**, todos compatibilizados entre si e com a execução sob responsabilidades dos mestres e engenheiros da obra.*

Os projetos executivos compreendem mais de uma centena de plantas, desenhos, especificações, memoriais, cronogramas e arquivos.

23. Frequentemente aparecem expressões no Termo de Garantias como, “padrões normais”, “comprometer”, “mau desempenho” “critério técnico”, “avaliação técnica” as quais não consigo compreender bem?

R Tratam-se de termos e expressões usadas em relatório e laudos no exercício de atividades privativas de Engenheiro Civil.

“MAIS”

Um edifício é uma obra complexa, elaborada sob rigorosas técnicas de Engenharia. Conta obrigatoriamente com um responsável técnico geral (chamado dirigente técnico), bem como outros profissionais igualmente técnicos como: arquiteto, engenheiros de fundações, engenheiro de estrutura, engenheiro de elétrica/hidráulica, engenheiro mecânico dos elevadores e engenheiro de segurança, todos obrigatoriamente registrados no C.R.E.A – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura; todos emitem obrigatoriamente A.R.T. – Anotação de Responsabilidade Técnica e recolhem as taxas correspondentes.

Cada trabalho a ser executado é obrigatoriamente e previamente aprovado segundo projetos específicos submetidos a diversos órgãos como: Secretarias (várias) da Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Concessionárias de serviços públicos de eletricidade, de águas e esgoto, de gás, de telefonia, Ministério do Trabalho etc.

Em muitos casos só é possível iniciar o trabalho estando em posse dos Alvarás que habilitem a execução de movimentação de terra, compromisso ambiental, remanejamento e remoção de árvores, instalações provisórias de energia elétrica, água e esgoto, instalação de tapumes, de alojamento de pessoal da obra, de instalação de elevadores etc.). Após o término dos trabalhos, precisam ser obtidas as aprovações, autorizações e Alvarás finais ou de funcionamento como: Energia Elétrica, Água e Esgoto, Elevadores, Telefonia, Gás e Prefeitura (“Habite-se”).

Devem ser obedecidas inúmeras leis e atendidas inúmeras instruções dos já mencionados Órgãos. Devem também ser respeitadas inúmeras Normas Técnicas oficiais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Com isso, são elaboradas dezenas de plantas, projetos, desenhos, especificações, memoriais, cronogramas e arquivos.

Muitos serviços ou partes da obra são altamente técnicos exigindo regularmente muitos testes de laboratórios e chegam, por vezes, a requerer até especialistas e institutos internacionais, tanto nas fases pré, durante e pós obra.

Muitos casos e situações requerem a avaliação de técnico que dirá em parecer abalizado se o item que está sendo analisado está ou não dentro de padrões .

NOTA: EM VISTA DA COMPLEXIDADE E ACURADAS TÉCNICAS CONSTRUTIVAS EMPREGADAS PELA BARROCO – DETALHADA SUCINTAMENTE NAS QUESTÕES ACIMA E MUITO MAIS COMPLEXAS NA REALIDADE – NÃO CABE AO COMPRADOR CONTESTAR A ESMO E A SEU CRITÉRIO SUBJETIVO OS PROCEDIMENTOS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS EMPREGADAS NO IMÓVEL. QUALQUER CONSTESTAÇÃO SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE LAUDO DE ENGENHARIA.

B - Unidades Autônomas (casa, escritórios ou apartamentos)

24. O que deve ser feito quando os pisos da cozinha/ banheiros/área de serviço/apresentam queda irregular de água ?

R As lajes são elaboradas com a tecnologia chamada "piso zero", ou seja, são rigorosamente niveladas com aparelhos eletrônicos com tecnologia a **laser**. A laje e o piso acabado são executados e acabados em uma única etapa. Ocorre porém, que em virtude da acomodação da estrutura da edificação, a laje sela inevitavelmente, isto é, com o passar do tempo torna-se ligeiramente abaulada provocando então a queda irregular. Não há solução para isto atualmente.

"MAIS"

A execução do nivelamento no "piso zero" é técnica moderna de conforto, pois do contrário, como acontecia antigamente, as instalações dos móveis e acessórios seriam prejudicadas caso houvesse desnivelamento do piso, bem como haveria recortes fora de padrões nos azulejos e pisos.

Sugere-se na lavagem dessas áreas, a utilização de rodo para direcionamento da água para o ralo (o qual é normalmente colocado na área de serviços ou no W/C).

Cozinhas não foram feitas para serem lavadas diariamente; não podem ser executadas com queda nem podem ter ralos.

As demais áreas mencionadas podem apresentar caimentos, porém a selagem inevitável acaba produzindo pequenas alterações.

25. No caso de piso de sacada com queda ao contrário o que pode ser feito?

R Segue a mesma orientação do item acima.

"MAIS"

Neste caso alerta-se para a verificação do ralo, pois está sujeito a freqüentes entupimentos em virtude de ficar em área exposta. Deve-se também verificar calafetação das portas-balcão, para evitar-se infiltração para parte interna do apartamento.

26. Qual a orientação sobre lâmpadas que queimam com frequência?

R O projeto elétrico foi dimensionado e executado para atender a previsão de lâmpadas existentes (de acordo com a respectiva carga). Caso houvesse algum problema no Sistema Elétrico, a queima da lâmpada seria inevitável, ou seja, ao trocar a lâmpada, ela queimaria.

“MAIS”

Quando lâmpadas queimam com frequência, em geral trata-se de má qualidade da lâmpada, inadequação para a carga prevista (lâmpadas de 110 V para energia instalada de 127 V.), ou ainda a má colocação (mal rosqueada). Pode estar ocorrendo, ainda, picos de energia elétrica na rua ou região.

As lâmpadas possuem uma vida útil, e conseqüentemente em áreas onde possuam grande quantidade de lâmpadas a tendência é de haver mais troca em virtude de sua proporção, ou seja, exemplificando, se em um subsolo houverem 100 lâmpadas e ocorrer uma queima de 10% em um período, serão 10 lâmpadas, e que serão muito mais notadas do que um depósito que possua apenas 2 lâmpadas, sendo este inclusive com uso de menor frequência.

27. Quais as orientações sobre tomadas que não funcionam?

R O projeto elétrico foi dimensionado e executado para atender a carga prevista para cada ponto. Assim verifique se não houve sobrecarga na tomada, necessitando de manutenção, através de profissional habilitado, ou ainda se o disjuntor não se encontra desligado. Tal item só conta com as garantias descritas no QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DAS GARANTIAS.

28. A área de Serviços e Banheiros/WC apresentam mal-cheiro, o que deve ser feito?

R Procure deixar os locais sempre ventilados; também verifique se os ralos (que são sifonados) e sifão, sempre possuem água em seu interior, pois a água bloqueia retorno de cheiro. Verifique também o **rejunte** em volta dos vasos sanitários e ralos. Nos pontos de entrada de esgoto para as máquinas de lavar roupa ou louça, verifique se há vedação adequada. Peça para a administração do edifício verificar se os canos de ventilação do esgoto (respiro) não estão bloqueados, e se a rede de esgoto não se encontra entupida.

29. Se ocorrer vazamento na torneira junto a parede, quais as providências a serem adotadas?

R Verifique o ponto exato do vazamento. Caso seja na conexão da torneira com o ponto da parede, observe se não foi excessivamente rosqueado (além do necessário), pois isso pode danificar as vedações internas e até rachar a conexão. Em caso de dúvida convém chamar um técnico.

30. Qual a orientação sobre vazamento na caixa acoplada do vaso sanitário?

R A assistência técnica é prestada diretamente pelo fabricante.

31. Quais as orientações sobre janelas que não correm ou que abrem com dificuldade.

R Veja no item XIII do “Breve Manual das partes de um edifício - “Esquadrias” explicações amplas sobre esquadrias.

32. Posso solicitar a construtora conserto de Dobradiça quebrada?

R **Não.** Esse item **não** conta com garantias após a ENTREGA DAS CHAVES (veja QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DAS GARANTIAS).

33. Posso solicitar a construtora conserto de Fechadura que não funciona?

R **Não.** Esse item **não** conta com garantias após a ENTREGA DAS CHAVES (veja QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DAS GARANTIAS).

“MAIS”

Sugere-se aplicação de pó de grafite no miolo, lubrificando-o, ou se houve o giro da fechadura com as duas chaves colocadas.

34. Posso solicitar conserto de porta desalinhada?

R **Não.** Esse item **não** conta com garantias após ENTREGA DAS CHAVES (veja QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DAS GARANTIAS).

35. A pia está trincada como devo proceder?

R Esse item **não** conta com garantias após ENTREGA DAS CHAVES (veja QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DAS GARANTIAS).

36. Se cair um raio no prédio e provocar a queima de eletrodomésticos. Conto nesse caso com alguma garantia?

R Em caso de construção vertical, ou seja prédio e apartamentos, é executado sistema de proteção de estrutura contra descargas atmosféricas conhecido como "Pára-raios".

Nenhum "pára-raios" assegura proteção absoluta das estruturas, pessoas e objetos (tais como: eletrodomésticos, fax, telefone, interfone, comandos dos elevadores, computadores, etc.); a instalação do 'para-raios" efetuada de acordo com norma NBR 5419 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e apenas reduz os riscos de danos devido às descargas atmosféricas, mas não os evita.

"MAIS"

O "pára-raios" deve ser inspecionado a cada 12 (doze) meses por firmas especializadas, a fim de atestar o estado geral dos componentes e o consequente funcionamento.

Sugerimos que essa providência seja rigorosamente agendada pelos adquirentes, executada e documentada para os diversos fins, inclusive o de seguros.

Em relação à proteção contra queimas de aparelhos elétricos, sugere-se à instalação de um aparelho chamado "protetor de linha" fixado no quadro de entrada de energia de cada apartamento, o qual pode reduzir parcialmente a queima dos mencionados equipamentos.

37. Rejunte solto pode causar problemas?

R O rejunte tanto de pisos como de azulejos é fundamental para evitar infiltrações de água e de outras substâncias, devendo ser refeito periodicamente em todo ou parte, uma vez que se trata de item sujeito a desgaste. É manutenção obrigatória pelo proprietário. As garantias são somente aquelas previstas no QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DE GARANTIAS.

"MAIS"

De sua parte, evite limpeza de áreas frias (pisos de cozinha, banheiros, e área de serviços e sacadas) com ácidos ou soda cáustica, pois pelo alto poder de corrosão tendem a consumir os rejuntas de pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas.

Somente se nenhum desses casos estiver acontecendo, solicite a assistência técnica.

38. Se ocorrer gotejamento no teto do banheiro, cozinha ou área de serviços como proceder?

R Toda tubulação de água e esgoto, bem como a impermeabilização de pisos e ralos foram testados antes da entrega do edifício.

Verifique se o condômino do pavimento superior realizou alguma reforma no banheiro, cozinha ou área de serviços superior (o que é muito comum) ou ainda deixou de efetuar alguma manutenção ou a efetuou com negligência; verifique também o estado dos rejuntas dos pisos.

39. Às vezes ocorre da laje vibrar, trata-se de problema grave?

R Por se tratar de uma estrutura sólida, construída com abundante emprego de aço, ocorrem vibrações, as quais podem dar a impressão que a laje até balança, estando porém dentro da normalidade. Em caso de dúvida, solicite avaliação da construtora.

40. Quando ocorrer aquecimento de tomada e eventual queima o que pode ser feito?

R É muito comum o proprietário ligar vários eletrodomésticos numa só tomada, usando "benjamins" e extensões, sem qualquer critério provocando superaquecimento cuja conseqüências são: a queima da tomada, queima de terminais dos equipamentos e até de incêndio. Trata-se de um mau uso que provoca perda das garantias e representa um risco.

"MAIS"

Atente para as seguintes orientações:

a) Evite o uso de "benjamins" e extensões;

b) Dê preferência as saídas de energias de equipamentos (há equipamentos que possuem saída de energia para conexão em outros aparelhos);

c) Chame um técnico para dimensionar a carga que você pretende utilizar; instale tomadas para o total de equipamentos que possui (cuidado para não rasgar paredes o que é terminantemente proibido);

d) Dimensione os fios, disjuntores, quadro interno de entrada e tomadas para a carga elétrica que pretende utilizar, caso venha a fazer modificações na rede entregue pela construtora;

e) Faça instalações de fio terra;

f) Se for utilizar estabilizador de voltagem, faça-o com critério técnico.

41. Revestimento de Gesso com pequenas ondulações é defeito?

R No gesso, é aplicado artesanal e manualmente, é perfeitamente normal haver ondulações dentro de níveis técnicos aceitáveis, e que se tornam mais visíveis à noite com iluminação artificial.

42. Por que ocorre retorno de água / espuma pelos ralos?

R A causa deve ser entupimento, obstrução ou excesso de sabão.

“MAIS”

Veja a resposta a questão “Entupimento de tubulação de esgoto, de águas pluviais, sifões e ralos”.

43. Manchas no granito é defeito?

R Por se tratar de produto natural (origem mineral), extraído em blocos de rochas, não existe padrão e nem uniformidade nas cores e desenhos. É perfeitamente normal haver variações de tonalidades e manchas. É praxe as peças não serem colocadas por tipo de mancha ou marcações.

44. Manchas, sujeira ou mau acabamento na pintura, o que pode ser feito?

R Podem ocorrer devido a umidades ainda remanescentes da fase de construção ou, então, de defeitos do material (tintas). Esses defeitos se verificam logo de início e devem ser apontados na entrega das chaves.

Outros defeitos que podem ocorrer estão cobertos por garantia até 360 dias.

Lembre-se, porém, que a vida útil do material é de 4 anos, após o que o edifício deve ser repintado (observe bem que o prazo de garantia é de 360 dias e que a vida útil do material é de 4 anos).

“MAIS”

Ressalve-se, porém, que no caso de reparo da pintura só é reparada a parte que apresentou defeito. Por exemplo, suponha que o revestimento de argamassa ou de gesso apresente defeito dentro do prazo de garantia. A assistência técnica da construtora providenciará reparos nesse revestimento e automaticamente na pintura da parede. Poderá ser o caso de pintar aquela parede toda, mas não as demais paredes do ambiente ou da fachada. É claro que em virtude da ação da luz no tempo, a nova parede apresentará de início diferença de tonalidade, a qual será futuramente igualada. Não cabe em hipótese nenhuma a pintura das demais paredes.

É ATRAVÉS DOS SERVIÇOS DE PINTURA QUE SE EXECUTAM PEQUENOS REPAROS DE FISSURAS E TRINÇAS, SOB ORIENTAÇÃO OBRIGATÓRIA DO CONDOMÍNIO.

45. De que forma a umidade interna pode ser corrigida?

R A umidade interna pode ter diversas causas:

- a) infiltração em janelas
- b) vazamento de apartamentos acima
- c) pintura com material impermeável (feito pelo proprietário) ou papel de parede impermeável;
- d) trincas externas.

O edifício não deve apresentar trincas externas, as quais, se verificadas, devem ser comunicadas e acompanhadas pela construtora. Não confundir tais trincas externas com fissuras dentro dos padrões normais.

A construtora dará orientações sobre umidades, caso sejam constatadas.

Independente disso, sempre se deve ventilar bem o imóvel.

“MAIS”

Na cidade de São Paulo, onde predominam ventos que sopram do Sudeste para o Noroeste, as fachadas voltadas para o Sul e Sudeste resulta mais frias que as demais, tanto em função das rajadas de vento como da trajetória do Sol, isto é, as paredes dessa orientação recebem menor insolação.

Atingida a saturação, em contato a face interna das paredes mais resfriadas, a umidade presente no ar sofre processo de condensação, chegando-se a verificar, em alguns casos, até mesmo o escorrimento de água sobre a superfície. No caso de armários embutidos com fundos encostados ou muito próximos das paredes, ocorrendo a condensação, é inevitável o umedecimento de madeira, criando condições propícias para o desenvolvimento de fungos tanto na superfície da parede como no interior dos armários. O problema agrava-se no inverno (temperaturas mais baixas) e em períodos com maior umidade relativa do ar (invernos chuvosos). Para minimizar o problema, pode-se recorrer à maior ventilação dos dormitórios (maior período possível com janelas abertas), utilização de desumidificadores no interior dos cômodos, introdução de pequenas janelas de ventilação nas portas dos armários e colocação de dessecantes no seu interior (saquinhos contendo sílica gel, recipientes contendo dessecantes e pequenos reservatórios de água, etc.).

Pode ser mais eficiente, porém, remover temporariamente o fundo do armário e introduzir em seu lugar uma placa de poliestireno expandido entre esse fundo e a parede, ou seja, placa de isopor com espessura entre 2 e 3 cm e massa específica em torno de 20kg/m³.

Manter as paredes de fachada sempre bem pintadas, com tintas impermeáveis, também ajuda na solução do problema. Para remoção das colônias de fungos já desenvolvidas, tanto na madeira como na alvenaria, pode-se recorrer à limpeza com água de lavadeira ou solução de fosfato trissódico(30g), hipoclorito de sódio(30ml) e um litro de água, seguindo-se secagem com pano limpo e intensa ventilação do ambiente.

(Ercio Thomaz – Engenheiro Civil pesquisador / IPT – CETAC - Texto extraído da Revista Técnica 161 Agosto de 2010)

46. Quais os procedimentos se ocorrer vazamento de gás?

R Caso ocorram vazamentos de gás, não acenda fósforos, não use objetos que produzam faíscas, nem acione os interruptores de luz. Feche todos os registros especialmente a torneira de gás, abra as janelas e portas. Chame **urgentemente a assistência técnica** da construtora se estiver dentro do prazo de garantias ou a empresa concessionária ou o Corpo de Bombeiros ou ainda chame um técnico.
Nunca teste ou procure vazamento, utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável.

47. Quais as recomendações preventivas sobre a alimentação de gás.

R Cuidados com o gás.

- a) As janelas devem ter permanente abertura para ventilação. Se tiverem sido instaladas esquadrias em prédio em funcionamento deve sempre prever pelo menos uma parte fixa permanentemente aberta (VENTILAÇÃO PERMANENTE).
- b) As mangueiras devem ser as normatizados ou, então, executada tubulação em cobre entre o ponto de saída e aparelho.
- c) As mangueiras e conexões que ligam a saída de gás ao fogão deverão ser adequadas de forma que evitem o super aquecimento.
- d) Leia com atenção os manuais que acompanham os fogões e aquecedores a gás (quando for o caso).
- e) No caso de aquecedores, no local onde estão instalados é obrigatório que se mantenha a ventilação **cruzada** permanente exigida pelas normas (VENTILAÇÃO superior e inferior).

48. Quais as recomendações em situação de Incêndio?

R Princípio de incêndio

- a) No caso de princípio de incêndio ligar para o Corpo de Bombeiros, acionar o alarme de incêndio. Automaticamente os membros da brigada de incêndio devem entrar em ação, dirigir-se as rotas de fugas;
- b) Desligar o gás;
- c) Desligar as chaves ou disjuntores gerais de energia.

Em situações extremas

- Em locais onde haja fumaça, manter-se junto ao chão para respirar melhor. Usar, se possível, um pano molhado junto ao nariz;
- Sempre que passar por uma porta, fecha-la sem trancar;
- Sempre descer, nunca subir;
- Se não for possível sair, esperar por socorro mantendo os olhos fechados e ficando no chão;
- Uma vez que tenha conseguido escapar, não retorne;
- Antes de abrir qualquer porta, toque com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Em ambiente esfumaçados, fique junto ao piso onde o ar é sempre melhor;
- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes;
- Não tente salvar objeto, primeiro tente salvar-se;
- Ajude e acalme as pessoas em pânico;

- Fogo nas roupas: não corra, se possível envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;
- Não procure combater o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento de combate.

49. Quais as recomendações no caso de vazamento torrencial de água?

R Feche imediatamente o registro geral de sua unidade no barrilete (conjunto de registros de entrada e saída de água sob a caixa d'água superior ou nos edifícios mais recentes, no hall do elevador) do edifício e verifique junto a administração a causa e acione empresa especializada.

50. Quais as recomendações no caso de curto geral de elétrica?

R Desligue o quadro de disjuntores da caixa de entrada dentro da unidade e chame um profissional habilitado.

51. Posso efetuar furos em geral (Pregos e Buchas)?

R Ao efetuar furos, para colocação de pregos ou buchas, tenha o cuidado de não furar tubulações de água, esgotos, gás ou elétrica. Consulte as plantas simplificadas – croquis em CD entregue aos clientes.

52. Se ocorrer infiltração de água pela janela o que pode ser feito?

R Veja as explicações na resposta a questão “Infiltrações de água por janelas e pela porta-balcão de sacada”.

53. No caso de quebra ou trinca em forros de placas de gesso, de que forma o problema pode ser corrigido?

R Os forros de gesso, assim como os demais materiais sofrem dilatação. Caso se verifique o aparecimento das juntas das placas do forro de gesso, fato este devido a dilatação, o mesmo deve ser lixado, com posterior aplicação de massa corrida e pintado. Se com o tempo aparecer novamente, este processo deve ser repetido. Para evitar que se quebrem, evite provocar qualquer tipo de impacto direto sobre os mesmos. Do mesmo modo, deve ser evitada a colocação de ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outro tipo de objeto direto nas placas de gesso.

54. No caso de disjuntor que desarma/desliga ~~de~~ deve se solicitado assistência técnica?

R O projeto elétrico foi dimensionado e executado para atender a carga prevista para cada ponto. Assim verifique se não houve sobrecarga dos equipamentos eletro-eletrônicos, mau uso ou se trata de defeito dos mesmo. Tal item conta com as garantias descritas no QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DAS GARANTIAS.

55. Se for constatado rachaduras em muros externos da minha cobertura como devo proceder?

R São válidas as mesmas explicações e recomendações dadas na resposta seguinte. Como será esclarecido, trata-se de fissuras e não de rachaduras as quais tendem a se agravar nas áreas de cobertura; assim deve-se proceder rigorosamente conforme a orientação da questão seguinte, a fim de evitar infiltrações externas.

C - Áreas comuns

56. Como avaliar o risco de rachaduras nas paredes internas e externas, tetos e pisos?

R Inicialmente é obrigatório esclarecer a diferença entre rachaduras, trincas e fissuras:

FISSURAS – pequenas aberturas, de até 1 milímetro, que ocorrem freqüentemente em revestimentos de argamassa ou juntas de blocos a vista. **Geralmente sem conseqüências.**

TRINCAS - aberturas um pouco maiores que as fissuras, de 1 a 3 mm. **Poderão ou não ter conseqüências**, o que exige avaliação técnica.

RACHADURAS - aberturas relativamente grandes — acima de 3 mm — normalmente, devido a problemas de acomodação ou de estrutura do prédio. **Exigem providências.**

Em se tratando de problema técnico, solicite vistoria da construtora.

“MAIS”

*As variações térmicas (a temperatura de uma parede pode variar em São Paulo entre 5° C e 50° C) provocam **dilatação e retração** dos materiais empregados na construção.*

*Dado que esses materiais são heterogêneos — concreto, aço, blocos cerâmicos, tijolos de barro, argamassa mista, argamassa de cimento, alumínio, vidros, cerâmicas, pedras e etc. — Eles possuem coeficientes de dilatação diferentes entre si portanto, o edifício “trabalha” heterogeneamente surgindo sempre em conseqüência disso **fissuras e trincas**.*

Em alguns casos, são provocadas pela acomodação natural do edifício ao terreno. É muito comum surgirem fissuras no encontro de alvenarias com pilares e com vigas.

*Fissuras nas paredes, tetos e pisos são corriqueiras e ocorrem em todas as **construções do mundo**, tendo maior intensidade onde houver maior variação térmica e, especialmente, nos apartamentos de cobertura, visto o alto grau de insolação a que estão sujeitos.*

***ISTO É INEVITÁVEL!** Porém, as **fissuras não significam nem trazem nenhum problema estrutural**, (por se tratar de patologia perfeitamente normal).*

Elas são tratados pela atividade de pintura. Geralmente são aplicados produtos vedantes e flexíveis fabricados para esse fim, tais como “mastiques”, “sela-trincas”. Contam com garantias originais de 360 dias. Após isso fazem parte dos itens sob manutenção obrigatória do condomínio.

É comum que as fissuras retornem com o tempo, visto que este local foi o ponto encontrado para a trabalhabilidade da estrutura, devendo ser repetido o procedimento.

“MAIS”

Em todos os pisos externos surgem fissuras. Não há nada a fazer. Se desejar, o condômino poderá executar manutenção com fins estéticos. Se a fissura ocorrer em laje impermeabilizada e estiver provocando vazamento, então deve ser reparada, se estiver na garantia; caso esteja fora das garantias deve sofrer manutenção pelo condomínio.

Em pisos internos não são comuns; contudo, normalmente as fissuras são inseqüentes.

Em Vigas e Pilares, ainda que sejam observadas apenas pequenas fissuras e de extensão mínima, convém sempre examinar o problema por engenheiro especializado.

Com relação a trincas e rachaduras, sua caracterização, extensão e providências a serem tomadas, exigem avaliação técnica para as soluções recomendáveis.

A CONSTRUTORA COMO EMPRESA DE ENGENHARIA, REGISTRADA REGULARMENTE NOS ÓRGÃOS COMPETENTES, AVALIARÁ, EM CADA CASO, AS PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS.

57. O que fazer ao constatar infiltrações ou vazamentos em laje impermeabilizada (do térreo ou da cobertura)?

R Aqui também é necessário distinguir infiltrações e vazamentos.

INFILTRAÇÕES: penetração de pequena quantidade de água, a qual ou apenas pode gotejar ou umedecer lajes.

VAZAMENTOS: penetração de grande quantidade de água a qual escorre pelo lado oposto ao da penetração.

A impermeabilização de lajes, atendendo as normas técnicas, é executada com aplicação de manta feita de material elastômero (derivado de petróleo) o qual possui vida útil de 5 anos. Após esses 5 anos, o material começa a se degradar — ou seja, vai aos poucos ressecando, tornando-se inelástico e quebradiço — e, assim, perde a sua capacidade impermeabilizadora. Atinge então o fim da vida útil, tal qual um pneu que chega a lona. **É hora do condomínio refazer a impermeabilização.**

A construtora garante o funcionamento da impermeabilização, através do prestador de serviços que executou a impermeabilização do edifício, abrangendo vazamentos e infiltrações em geral (exceto aquelas provocadas por vizinhos e aqueles decorrentes de lençol freático).

Havendo defeitos, dentro do período de garantias, solicite a assistência técnica.

Os reparos serão executadas afim de que seja coberto o prazo de 5 anos estipulado no termo de garantias.

“MAIS”

As lajes impermeabilizadas, tanto do térreo quanto das coberturas, foram executadas para funcionar sem infiltrações nem vazamentos, dentro do período de garantia. Porém é muito comum ocorrerem problemas.

Caso isto aconteça, o reparo deverá ser providenciado pelo fornecedor que executou originalmente o serviço, sob supervisão da construtora, pois somente as empresas especializadas é que detém a tecnologia de materiais, processos e mão de obra para fazer ou reparar impermeabilizações.

Saliente-se que estão envolvidos além de tecnologia, segurança e saúde de empregados e condôminos — por envolver produtos químicos (tóxicos) — bem como riscos de incêndio e de acidentes }.

Observe-se bem condições ligadas a esses reparos:

- *Só podem ser efetuados em condições climáticas adequadas: entre dezembro e março ficam praticamente impossibilitadas de serem realizadas devido a chuvas.*
- *Devem ser executados dentro de cronograma, exceto reparos provisórios de urgência, conforme critério técnico.*
- *Os serviços de reparo podem ser demorados, em vista das diversas fases existentes, como remoção de pisos, encontro de soluções de segurança, reparos na manta, testes de estanqueidade, subdivisões de áreas afetadas, (reparando-se uma de cada vez) refazimento de pisos.*
- *Aqueles executados próximos ao final do prazo de garantia, garantem a impermeabilização até completarem o prazo de 5 anos de garantia (ou 90 dias após os serviços, o que vencer por último), visto que após isso o material original já esgotou a vida útil.*
- *É praxe fixar-se um prazo de até 150 dias para execução do reparo.*

Vejamos um exemplo de término de garantia:

*Suponha que decorridos 54 meses do habite-se, surge vazamento num determinado ponto da laje do térreo (dentro, portanto, do prazo de garantia). Depois de 2 meses o serviço de reparo é concluído e entregue, inclusive com o teste de estanqueidade. Esse serviço conta então com garantia **local e específica** de 90 dias (3 meses).*

Depois de mais 10 meses, portanto no 66º mês do habite-se, volta a pingar água no mesmo local. O síndico reclama de novo do “mesmo” vazamento, porém já não há mais garantia.

Esclareça-se aqui vários aspectos:

- *Embora esteja pingando água no mesmo lugar, não se trata necessariamente do **mesmo** defeito na manta impermeabilizadora: acontece que a água quando se infiltra na laje, corre através desta até encontrar o ponto mais baixo e aí aparecer;*
- *O surgimento de vazamento num determinado ponto não significa que haja danos na manta naquele ponto; no lugar em que manta foi reparada e testada é quase impossível aparecer voltar o antigo defeito: trata-se, portanto, de um novo defeito.*
- *Porém ainda que fosse o mesmo defeito original, a partir do reparo, a garantia para ele é de apenas 90 dias e a laje como um todo continua com a garantia inicial de 60 meses(5 anos).*

- Não há, nem pode haver, em hipótese nenhuma, **extensão** da garantia.
- A manta impermeabilizadora está no fim da sua vida útil: é natural que venham então surgir sucessivos problemas. (5) a essa altura (54 + 2 + 10 = 66 meses), já se esgotou o prazo de garantia: cabe ao condomínio a partir de agora cuidar do problema.

A CONSTRUTORA NÃO RESPONDE POR PISOS ESPECIAIS COLOCADOS E QUE NÃO POSSAM SER RECUPERADOS, CORRENDO A EVENTUAL REPOSIÇÃO DOS MESMOS POR CONTA E RISCO DO COMPRADOR.

58. Os rodapés (na laje do térreo e na de cobertura) estão se destacando. Qual o problema?

R A manta impermeabilizadora expande-se e retrai-se com as variações de temperatura muito mais que a argamassa cimentícia que a recobre nos rodapés. Inevitavelmente ela provoca destacamento dos rodapés ou, na melhor das hipóteses, inúmeras trincas. Estas normalmente são inconseqüentes, porém, as vezes a própria manta se destaca. Neste caso, há o risco de haver infiltrações por trás da manta. Se isto acontecer, solicite assistência técnica.

59. Foram verificadas rachaduras no pisos da laje externa sobre a parte impermeabilizada (do térreo ou de coberturas). Qual o risco?

R Normalmente nenhum, pois o que em geral se verifica é apenas rachaduras na proteção mecânica da impermeabilização (e não na laje).

“MAIS”

*As lajes externas ou da cobertura (áreas descobertas) são impermeabilizadas. Os procedimentos consistem em regularização com argamassa, aplicação de prime, manta asfáltica, e por fim uma proteção em argamassa sem acabamento, chamada de **proteção mecânica**. Cada tipo de material, em cada camada, trabalha (dilata-se e retrai-se) de uma forma diferente, sendo que esta última deve trabalhar solta e ser flexível devido a dilatação e retração a que está sujeita. Esta dilatação e retração naturalmente provoca trincas ou rachaduras na camada superior, a proteção mecânica (que é apenas uma proteção a impermeabilização) as quais não prejudicam a impermeabilização. Porém apresentam aspecto aparente ruim, podendo dar a impressão ao leigo que existem problemas. (Na verdade se existissem problemas estes iriam se refletir no vazamento da impermeabilização). Quanto a aparência, esta só vai ser resolvida colocando-se algum tipo de piso, cerâmico ou de pedras.*

Porém cuidado. Veja a resposta a questão seguinte.

60. Posso colocar pisos especiais cerâmicos ou de pedra (ardósia, miracema, granito, mineira etc) em lajes externas ou de cobertura?

R Pode-se colocar qualquer tipo de piso.

“MAIS”

A colocação desses pisos exigem vários cuidados particulares.

Em primeiro lugar, o proprietário ou o síndico deve ficar atento ao fato de que a grande maioria dos profissionais da área de construção civil não conhece a fundo os problemas de construção num edifício vertical, E PARTICULARMENTE OS RELACIONADOS A IMPERMEABILIZAÇÃO, executando os serviços como se fosse num piso sobre terra Ignoram que devido a forte insolação é preciso deixar juntas largas entre peças, bem como uma junta extra em cada pano (a cada 4 metros quadrados, por exemplo, o que vai variar de acordo com o material), sob pena do piso se destacar.

Em segundo lugar, a laje está dimensionada para suportar até 150 quilos por metro quadrado, porém alguns profissionais ignorando isso, acumulam pedras em certos lugares deixando sobre alguns pontos da laje algumas toneladas, o que pode vir a abalar a estrutura do prédio. Em terceiro lugar é muito comum, o “pedreiro” provocar danos a impermeabilização ou fazer arremates que irão gerar infiltrações. Dessa forma, um aparente simples piso exige alta qualificação.

Por último, é muito comum os profissionais jogarem nos ralos todo tipo de entulho fino, pó, restos de cimento e tintas etc., (seja livrando-se de entulhos, seja limpando os seus instrumentos) o que vai provocar entupimentos em canos de água pluviais e/ou de esgotos, podendo provocar sérios danos no prédio e especialmente nos apartamentos dos primeiros pavimentos.

Estes mesmos problemas ocorrem nas lajes do térreo (área comum).

Na dúvida, peça orientação a construtora.

Observe, porém que esses pisos não contam com garantias e que se tiverem que ser retirados, a recolocação corre por conta e risco do proprietário.

61. Caso ocorra descolamento de piso de ardósia, pedra miracema, pedra mineira ou granito, bem como de soleiras e peitoris e, além disso, os rejuntas estão saindo. É defeito de construção?

R Não é defeito de construção. Podem ter ocorrido pela própria dilatação do material, ou ainda, através de infiltrações por baixo do revestimento causando a descalcificação e desagregação da argamassa de assentamento, sendo geralmente agravado com o uso de máquinas de lavar tipo “Wap” e jatos de mangueira.

No caso da dilatação sofrida pela argamassa de assentamento das pedras, soleiras e peitoris, há garantia de 360 dias. Se o ocorrido estiver dentro do período de garantia, solicite assistência técnica, senão execute a manutenção.

No caso de refazimento recomenda-se usar cimento-cola (industrializado) flexível.

62. Caso ocorra destacamento de revestimento externo vertical do prédio. Deve ser refeito?

R Normalmente não deve haver destacamento do revestimento vertical externo. Porém se isso acontecer peça assistência técnica, com urgência. Esse item conta com garantia de 05 anos. Após isso compete ao condomínio cuidar do problema, o qual poderá acontecer a qualquer idade do prédio, principalmente nos mais antigos. Observe o risco de acidentes que podem eventualmente ser provocados por quedas de material.

63. No caso de descolamento de azulejos, pisos cerâmicos e revestimentos de pastilhas como devo proceder?

R Durante o processo construtivo pode ter ocorrido alguma imperfeição na colocação desse material ou ainda pode ter ocorrido movimentação da estrutura da edificação o que provocou destacamento ou afolamento do mesmo. Isto será reparado pela construtora dentro do prazo de garantias descritas no QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DE GARANTIAS.

“MAIS”

Fica esclarecido, desde já, que caso se verifique a soltura generalizada de cerâmicas, ou seja — em diversos pontos, em grande quantidade e de forma anormal — será efetuado pela Construtora levantamento junto ao fabricante das peças e as causas da patologia diagnosticada, pois habitualmente quando ocorre esse problema trata-se de defeito do material.

64. Caso ocorram infiltrações de água pelas janelas e pela porta-balcão. Quais as providências que devem ser tomadas?

R A constatação do problema e a sua solução deverão ser executadas pela empresa que fabricou as esquadrias, pois ela é que tem técnicos treinados, materiais e componentes bem como ferramentas para efetuar eventuais reparos ou ajustes.

A solicitação de assistência técnica deve ser encaminhada a construtora, porém esta deve aguardar inicialmente a visita e, quando for o caso, o reparo, pelo fornecedor/prestador de serviços.

Um cuidado que se recomenda aos proprietários, por mais óbvio que pareça, é manter as janelas totalmente **fechadas** e **travadas** em ocasiões de chuvas fortes.

65. No caso de entupimento de esgoto, de águas pluviais, sifões e ralos devo efetuar desentupimento da forma convencional?

R Se o entupimento for apenas no apartamento, o desentupimento pode ser feito da maneira convencional.

Porém é comum haver entupimento de prumadas do prédio. Nesse caso exige-se outras providências.

Após a entrega do empreendimento é comum os moradores efetuarem em suas unidades serviços de gesso, pintura, limpeza, reformas, colocação e trocas de azulejo e piso, armários dentre outros. Sabe-se que esses prestadores de serviços freqüentemente ao efetuarem limpeza de seus serviços jogam os resíduos nos ralos, bacias e pias. Tais detritos vão se agregando e solidificando e com o tempo entopem a tubulação.

Esses entupimentos também são acentuados pela desagregação e descalcificação de elementos cimentícios e polímeros (tais como pisos de cimento, rejuntas, que fizeram parte regularmente da construção) bem como folhas caídas, poeiras, gordura e outros elementos. Para sanar o problema deve ser feito o desentupimento/desobstrução das prumadas por empresas especializadas, dentro do programa de manutenções preventivas rotineiras.

“MAIS”

A rede de esgoto é parte muito importante de um apartamento. Toda tubulação de esgoto é testada antes da entrega do edifício.

*Siga as **recomendações** abaixo e providencie desobstrução, tão logo se depare com algum sinal de entupimento.*

- a) Não jogue nada no vaso sanitário.** Caso algum objeto caia no vaso sanitário, tipo sabão em pedra, pequenos brinquedos, escovas, absorventes, panos etc., não acionar a descarga, efetuar a remoção dos mesmos, chamando um profissional, se for o caso.*
- b) Evite o uso excessivo de sabão nas máquinas de lavar (roupas ou pratos).** Para evitar o retorno da espuma, é recomendável o uso de produtos biodegradáveis.*
- c) Além das prumadas coletoras principais, existem os ralos secos e sifonados.** O ralo central do banheiro serve a todos os equipamentos, menos ao vaso sanitário, que possui sifão em sua própria estrutura. Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimentos. Nunca jogue gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e lavatórios.*
- d) Para prevenir entupimentos ou mesmo desentupir pias e lavatórios, use apenas o desentupidor de borracha.** Nunca utilize materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. É importante proceder a limpeza periódica de todos os ralos e sifões das pias e lavatórios.*
- e) Recomenda-se a manutenção preventiva regular— através de empresa especializada — de desentupimento de todas as prumadas (esgoto, águas pluviais e ventilação) em todas as unidades e áreas comuns do edifício.***

Se o problema não for sanado na forma orientada acima, solicite os serviços a empresas especializadas.

66. Posso fazer reformas e/ou ampliações na área comum ou na unidade (apartamento, sala ou casa) ou na cobertura? A troca de pisos, colocação de piso externo, retirada de paredes, construção com acréscimo de área, colocação de pedras, churrasqueira, cobertura com material leve, traz algum problema?

R Reformas e melhorias simples, **sem acréscimo de área**, podem normalmente ser feitas. Convém tomar alguns cuidados como não agredir impermeabilizações e não sobrecarregar lajes com concentração excessiva de pesos decorrentes do armazenamento de pedras decorativas e pisos cerâmicos (esses problemas ocorrem freqüentemente, trazendo conseqüências negativas).

Modificações que impliquem em alterações na estrutura do edifício (como construção de piscina, cobertura de alvenaria ou garagens aéreas) só podem ser feitas mediante autorização da construtora, durante o período de garantia, pois podem abalar o edifício.

Após o período de garantia, o condomínio deve acompanhar qualquer das modificações acima e tomar providências como contratação de perito engenheiro para através de laudo avaliar as consequências das modificações.

“MAIS”

Qualquer acréscimo de área de construção exige regularizações e autorização dos respectivos Órgãos Públicos, implicando em: aprovação de projeto modificativo do Edifício, emissão de novo Auto de Conclusão com quitação de ISS perante a PMSP; quitação do INSS. averbação de nova Especificação de Condomínio. É necessário assentimento por escrito da construtora (conforme dispõe o contrato de Venda e Compra), a qual é oficialmente a responsável pela edificação.

Quaisquer consultas neste sentido estarão sujeitas a critério técnico.

Quando o sistema construtivo for em alvenaria estrutural(é colocada placa de advertência no térreo), o comprador é proibido de efetuar quaisquer alterações, quebra ou rasgos em paredes sem prévia consulta e consentimento por escrito da construtora, transmitindo aos seus eventuais sucessores tal orientação.

*A Construtora executa e entrega a edificação, de acordo com os projetos aprovados, memoriais e normas técnicas da ABNT. Caso o adquirente esteja autorizado a efetuar alguma modificação, caberá a este, **a responsabilidade** pela contratação de profissionais qualificados e habilitados para a execução, bem como as devidas autorizações, legalizações e averbações perante aos Órgãos Públicos Competentes e Condomínio.*

A CONSTRUTORA NÃO ASSUME RESPONSABILIDADES POR REFORMAS QUE ALTEREM O PROJETO ORIGINAL, E QUE ACARRETARÃO PERDA DA GARANTIA.

67. O condomínio pode executar modificações no térreo, como, por exemplo, play-ground, churrasqueira, novas vagas de garagens, mezanino de vagas de garagens etc.?

R Cada caso é um caso;

Em todos os casos, a reforma ou modificação deve ser submetida à **aprovação escrita da construtora**. As soluções em geral são as seguintes:

⇒ **Play-ground** — Normalmente não há impedimento para solicitações naquela área.

- b) **Churrasqueira** — Se não cobrirem o espaço, criando assim área coberta não há problema legal; porém é muito comum afetarem a impermeabilização e neste caso, há perda de garantia da mesma.
- c) **Novas vagas** — a especificação de condomínio determina o número exato de vagas de garagens; antes de se fazer essa reforma deveria se ter respostas para as seguintes dúvidas: quem ficaria com as novas vagas? A criação destas se daria em detrimento de qual área comum? O projeto atende as imposições da lei? A modificação foi aprovada em AGE?
- d) **Mesanino** — representa modificação do projeto de construção aprovado pela Prefeitura e uma série de implicações de ordem cartorial e tributária; normalmente esse projeto é inviável.

68. O que deve ser feito quando for constatado caimento irregular no piso do Hall de elevadores e/ou do Hall de entrada?

R Os halls são executados com nivelamento já mencionado chamado “piso zero”. Os halls não devem ser lavados, pois pode cair água no poço de elevadores. A limpeza deve ser feita com pano úmido.
Com relação ao Hall de entrada (térreo), sugere-se manter a porta fechada em dias de fortes chuvas.

69. Quais as recomendações sobre fios de pára-raios?

R O para-raio foi executado de acordo com as Normas pertinentes (vide item do “Breve Manual da Partes do Edifício”). Ainda que aparentemente esteticamente feios, não devem ser removidos ou modificados a posição dos fios fixados no prédio.

70. Se forem constatadas diferenças de medidas e de localização das vagas de **garagens**, o que pode ser feito?

R As vagas possuem a medidas mínimas de acordo com legislação. Quando o prédio estiver pronto, uma vez definidos os pilares e interferências de hidráulica e elétrica, a construtora — verificando a possibilidade de um melhor aproveitamento do estacionamento no tocante aos espaços destinados as vagas, bem como a manobra dos veículos — poderá remanejar as vagas, sempre obedecendo os espaços mínimos legais e a quantidade de vagas, de acordo com o memorial de incorporação registrado no R.I.

71. Caso ocorram dificuldades de manobrar o carro, embora a vaga de garagem esteja dentro das normas oficiais, como resolver isto?

R Muitas vezes o estacionamento de veículos é operado pelos próprios moradores. Porém isto nem sempre é adequado ou mesmo possível. Por essa razão, o projeto de Prefeitura, a Incorporação registrada no R.I. e o Contrato de Compra e Venda prevêm que o estacionamento de veículos seja operado por manobrista.

“MAIS”

As normas da PMSP, relativas ao estacionamento de veículos em prédios residenciais, definidas na legislação municipal, prevê as seguintes dimensões para vagas:

TIPOS DE VEÍCULOS	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO		
	ALTURA	LARGURA	COMPRIMENTO
PEQUENO	2,10	2,00	4,20
MÉDIO	2,10	2,10	4,70
GRANDE	2,30	2,50	5,50

Prevê ainda que 45% das vagas sejam vagas médias e 5% vagas grandes em relação à quantidade mínima obrigatória (e não em relação às vagas totais do edifício), sendo que o obrigatório é uma vaga para cada unidade residencial; as vagas adicionais (além das obrigatórias) podem ser todas pequenas.

Assim, os espaços para vagas de estacionamento são muito reduzidos. Isso decorre da exiguidade de terrenos, das normas extremamente restritivas para edificações e da quantidade enorme de veículos na cidade.

Além disso, em consequência das características típicas da construção civil, existe uma tolerância; veja a propósito apreciações a esse respeito do perito judicial, nos autos 583 06 2008 109774-3:

Conforme o trecho da Lei Municipal nº11.228/92 item 3.9.2, é permitida uma alteração de até 5% nas metragens lineares e/u quadradas da edificação, em relação ao projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

A largura mínima das vagas estabelecidas por lei é de 2,00 (dois metros) e o comprimento mínimo é de 4,20 (quatro metros e vinte centímetros).

A tolerância de 5% prevista em lei permite que as dimensões mínimas das vagas sejam de 1,90 (um metro e noventa centímetros) de largura por 3,99 (três metros e noventa e nove centímetros) de comprimento.

Dessa forma, é praticamente imprescindível a operação do estacionamento, através de manobrista.

72. A minha vaga de garagem é dupla. Meu vizinho não quer deixar cópia da chave comigo, nem com o zelador e já houve vezes em que ele não estava em casa e meu carro acabou ficando preso. Como resolver isto?

R Nestes casos se for impossível um acordo, deve-se passar a operar com manobrista, de acordo com o projeto.

73. O edifício oferece resistência a vendavais, temporais, furacões e imprevistos?

R O Edifício foi planejado e construído para submeter-se a intempéries normais, em relação a **solidez e estabilidade** da construção, de acordo com as normas. Porém, ele não se acha preparado para suportar vendavais, temporais, furacões, abalos sísmicos e acidentes tipo choque de aviões e outros imprevistos.

“MAIS”

Itens como esquadrias, plantas vegetais, portas de vidro, espelhos, lustres, equipamentos de segurança (câmeras, por exemplo) equipamentos de lazer, equipamentos de piscina etc. podem sofrer abalos ou danos os quais não se acham cobertos pelas garantias concedidas pela construtora. Convém fazer seguro específico sobre isso .

74. A que se deve o “esfarelamento” e quebras em juntas ou em cantos de pisos de concreto ?

R Os pisos em argamassa e de concreto, são executados de acordo com a finalidade prevista (veículos, pedestre, cargas e etc.). Com o tempo e o uso há o desgaste natural do material, necessitando de manutenção.

75. Quais as providências a serem tomadas com referência a manchas de infiltração ou vazamento de água nas paredes do subsolo?

R As manchas ou mesmo vazamentos de água são, na maioria dos casos perfeitamente normais em virtude de toda as paredes do sub-solo (“cortina”) estarem em contato direto com a terra — ou até mesmo com lençóis freáticos externos, que em certos casos são verdadeiros “rios” subterrâneos — situação essa comum em qualquer prédio que possua subsolo, principalmente quando terrenos vizinhos tem nível acima do terreno do edifício. A impermeabilização nesses casos não é possível, pois para impermeabilizar essas áreas ter-se-ia que fazê-lo por trás da parede, ou seja cavar por baixo do vizinho e invadir seu terreno ou sua construção, às vezes numa profundidade de até 15 metros.

“MAIS”

A impermeabilização aplicada só na face interna, é ineficaz, pois a água aflui em forma de pressão negativa, ou seja, de fora para dentro. Esta força com o tempo descolaria quaisquer produtos aplicados, e concomitantemente a água encontraria um local na própria cortina para evasão. Essas “manchas” ou vazamentos não trazem problemas estruturais, pois a cortina já foi construída prevenendo esta situação. Nos casos mais graves são executados drenos e, apenas por questão de aparência, recomenda-se a construção de paredes sem função técnica, para encobrir as manchas.

76. No caso de infiltrações provenientes de vizinhos o que fazer?

As infiltrações provocadas por vizinhos podem ser de várias origens, cada uma representando um problema e uma solução específica:

- a. Esgotos quebrados
- b. Vazamento em floreiras
- c. Vazamento em pisos.

Nesses casos deve-se tentar negociar com vizinhos o conserto dos defeitos existentes em seu imóvel e que estão incomodando o condomínio.

“MAIS”

Porém isso nem sempre é possível seja porque o vizinho não quer diálogo, seja porque não tem recursos. Às vezes o serviço é pequeno e convém negociar algum tipo de ajuda ao vizinho para sanar o problema. Há casos em que o problema é antigo, anterior mesmo a conclusão da obra do nosso edifício, porém a construtora não pode executar obras além do terreno objeto da sua construção.

Contudo se a infiltração se deve a:

- *lençol freático permanente*
- *lençol freático ativado por chuvas ou*
- *vazamento de tubulações mestre de água,*

não há solução conhecida para as referidas infiltrações. Nesses casos o que a construtora já fez com certeza foi criar cortina de concreto resistente a infiltrações as quais se aparentes podem apresentar manchas sem maiores conseqüências estruturais.

77. Se constatado ferrugem em portões, alçapões, gradis, escadas placas, letreiros e escadas de ferro, como proceder?

R Os materiais em ferro estão sujeito a oxidação (fenômeno natural proveniente do contato do ferro com o ar), os quais se agravam mais quando estão expostas ao tempo. Assim é necessário efetuar as devidas manutenções sempre que for constatada tal situação. O ponto enferrujado deve ser tratado com produtos anti-corrosivos (tipo “P.C.F.”, “Ferrox” ou “Zarcão”) e pintados tinta do tipo esmalte sintético ou tinta óleo. As garantia são de acordo com o QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DE GARANTIAS.

78. Quais os cuidados para conservação das plantas vegetais decorativas e jardinagem?

R Executado de acordo com o projeto é utilizado plantas adequadas para cada local. Isto é importante, pois assim evitam-se problemas do tipo em que raízes de plantas entopem ralos e drenos ou ainda agressão a impermeabilização (quando for caso de jardineiras suspensas). Mesmo assim, as plantas, podem conseguir com o tempo vencer esses procedimentos e cuidados tomados.

Como são 'seres vivos' e dependem de cuidados especiais, NÃO CONTAM COM GARANTIAS. Sob os canteiros e vasos nas saídas de água (seja através de ralos ou tubos "businotes") são colocadas mantas geotexteis para evitar que a terra seja carregada com as águas. Com o tempo as mesmas podem entupir
Requerendo manutenções que cabe ao condomínio executar.

79. De onde provém o líquido branco, que surge em escadas e revestimentos externos e como evitá-lo?

R Se devem a carbonatação decorrente de ataque de águas ácidas de chuvas aos substratos de cimento (parte abaixo dos pisos cerâmicos ou de pedras). As infiltrações de água (nas juntas de revestimentos cerâmicos ou pedras) ocorrem por trás do revestimento causando a descalcificação e desagregação da argamassa de assentamento, sendo geralmente agravado com o uso de máquinas de lavar tipo "Wap" e jatos de mangueira.
Verifique os rejantes e proceda a limpeza semanal do líquido branco com escova de aço.

80. Qual o procedimento com relação a minuteria queimada ou descontrolada?

R O projeto elétrico foi dimensionado e executado de acordo com as normas. Caso haja, algum problema neste sentido, a queima é de imediato, ou seja, ao trocar a minuteria ela queimaria no primeiro uso. Da mesma forma que todos itens o material possui uma vida útil. Tal item conta com as garantias descritas no QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES DE GARANTIAS.

81. Os suportes de fixação horizontal de tubulações no subsolo (água esgoto, gás, elétrica) parece que não irá suportar Há riscos de se romperem?

R As fitas de suportes mencionadas são extremamente resistentes. Não temos registro de rompimento. Em todo o caso, a garantia é de 180 dias . Estando dentro da garantia solicite assistência técnica.

82. O subsolo tem ficado parcialmente alagado, diante de pequenas chuvas. Qual é o problema?

R O problema é mau funcionamento da bomba de esgotamento de água da caixa de retenção. A Garantia é de 180 dias.Recomenda-se urgente pedido de assistência técnica (se estiver na garantia) ou manutenção pelo condomínio. Há no caso o risco de alagamento total do subsolo diante de chuvas mais fortes com sérios riscos e prejuízos.

Essa situação precisa ser evitada. Recomendamos a revisão freqüente das bombas de esgotamento.

83. Quais as recomendações no caso de parada súbita de elevadores?

R Se eventualmente alguém ficar preso no elevador, acionar o botão de alarme ou interfone. O funcionário do condomínio lhe prestará socorro e chamará a empresa responsável pela conservação do elevador ou Corpo de Bombeiros. Caso o condomínio tenha optado pela manutenção com o próprio fabricante, o telefone encontra-se na lista de Concessionárias e Principais Fornecedores, entregue ao síndico.

Para identificação, informar o endereço do condomínio e/ou elevador que está com problema. No caso de falta de energia, os elevadores descerão gradativamente até o pavimento térreo abastecido pelo gerador (quando existir).

- Aguarde a abertura das portas e saia observando se há degrau entre a cabine e o pavimento.
- Não permita que nenhum funcionário do edifício abra a porta do elevador em caso de pane, aguarde a manutenção chegar. Este procedimento evita acidentes graves.
- Não atire lixo no poço do elevador. Esse lixo prejudica as peças que estão na caixa do elevador, causando danos e mau funcionamento do sistema.

NUNCA SAIA DO ELEVADOR SE ELE ESTIVER PARADO ENTRE DOIS ANDARES

D — Manutenções

84. A manutenção de edifícios é obrigatória ?

R SIM. A manutenção é regulada por norma técnica - **NBR 5674 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual** determina que a responsabilidade **pela manutenção do imóvel é do Condomínio (para área comum) e do Condômino (para unidade autônoma).**

Essa obrigação imposta pela norma NBR- 5674 é emitida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas por delegação da Lei federal nº 4591/64 .

As principais determinações dessa norma são;

- Manutenção das características funcionais
- Manutenção das características de segurança
- Manutenção das características de higiene
- Manutenção das características de conforto

A FALTA DE MANUTENÇÃO PODERÁ LEVAR A PERDA DAS GARANTIAS.

85. Qual a importância da Manutenção?

R A durabilidade e bom funcionamento do imóvel depende do uso correto e da boa manutenção.

“MAIS”

A manutenção é extremamente importante pois;

- *Prolonga a vida útil do bem indeterminadamente. A construção é feita para durar 50 anos , (desde que sejam refeitos os serviços cujos materiais tem vida útil curta como pinturas e mantas impermeabilizantes) mas uma manutenção bem feita pode fazê-lo durar 500 anos.*
 - *Mantém as características de beleza, higiene e conforto*
 - *Mantém e até aumenta o valor patrimonial do bem de raiz que é o imóvel*

86. A partir de qual momento começa a responsabilidade pela Manutenção?

R A partir do recebimento das chaves (ou da colocação das chaves a disposição) , a responsabilidade pela manutenção passa a ser do proprietário para a área privativa e do condomínio para área comum, **independente das garantias que lhe são asseguradas.**

TÃO IMPORTANTE QUANTO CONQUISTAR UM PATRIMÔNIO, É MANTÊ-LO.

87. A manutenção de edifícios é imprescindível?

R É preciso lembrar que os materiais empregados na obra estão sujeitos a desgaste com o uso e com o passar do tempo, perdendo o pleno funcionamento ou atingindo o fim da vida útil, conforme o caso, após o que não cumprem mais a sua função. Essa é uma das razões de necessidade de manutenções

“MAIS”

Além disso, deve-se lembrar que as variações térmicas (a temperatura de uma parede (não do ambiente) pode variar em São Paulo entre 5° C e 50° C) provocam dilatação e retração dos materiais empregados na construção.

*Considerando que esses materiais são heterogêneos — concreto , aço, blocos cerâmicos, tijolos de barro, argamassa mista, argamassa de cimento, alumínio, vidros, cerâmicas, pedras e etc. — esses materiais todos “trabalham” (isto é, dilatam-se e retraem-se) heterogeneamente surgindo as **fissuras** (pequenas aberturas do tamanho até de 1 milímetro) e **trincas** (aberturas de 1 a 5 milímetros) e, em decorrência destas, as infiltrações, quedas de azulejos, solturas de rodapés, de cerâmicas, de pedras, de argamassas, de revestimentos e desgastes de esquadrias, quedas de forros, etc.*

Isso requer manutenções freqüentes.

A durabilidade e o bom funcionamento de seu imóvel dependem do uso correto e da boa conservação.

88. Por que há edifícios que não realizam nenhum tipo de manutenção e, entretanto continuam servindo a seus moradores? Vale a pena gastar dinheiro em manutenção?

R Esses edifícios, invariavelmente apresentam sérias deficiências que depreciam consideravelmente o imóvel quer do ponto de vista estético quer do ponto de vista funcional. Entre os problemas mais evidentes podem ser relacionados:

- a. Aspecto sujo e mal cheiroso, transmitindo sensações desagradáveis;
- b. Insalubridade devido a vazamentos no subsolo, em tubulações de água e esgoto e em janelas;
- c. Desconforto decorrente de entupimentos (ralos, sifões, pias, vasos sanitários etc), de mau funcionamento de partes elétricas (tomadas, interruptores, disjuntores ou fusíveis etc) de quedas de pisos e azulejos, falta d’água decorrente de mau funcionamento de bombas d’água.
- d. Riscos de acidentes, **às vezes fatais**, devido a vazamento de gás e mau funcionamento de elevadores, quedas de janelas, quedas de revestimento externo, choques elétricos, incêndio, mau funcionamento de bombas de escoamento de água de sub-solos;
- e. Risco de desmoronamento do edifício, devido a abalo da estrutura decorrente de problemas acima.

89. Quais os pontos básicos a serem observados para uma adequada manutenção?

R A manutenção entendida como conservação do imóvel pode ser assim classificada:

PREVENTIVA:

Rotineira — efetuada *rotineiramente* quer através de uma equipe própria a qual deve regularmente inspecionar e efetuar reparos necessários;

Periódica — organizada para executar reparos *periódicos* na edificação.

NÃO PLANEJADA: serviços de *urgência* ou eventuais.

Os itens principais a serem acompanhados são:

Manutenção Preventiva Rotineira – Inspeção, testes, conservação, preservação, lubrificação, ajustes, pequenos reparos, recuperação, conserto e/ou substituição de:

- a) *Pára-raio(s);*
- b) *Extintores, mangueiras e equipamentos contra incêndio;*
- c) *Equipamentos de luz de emergência;*
- d) *Bombas d'água potável e de escoamento de águas servidas e pluviais, (inclusive alternando o uso destas para evitar o super aquecimento).*
- e) *Interfones;*
- f) *Rede de águas potável pluviais e de esgoto, incluindo limpeza e desobstrução de:*
 - *ralos, rufos e calhas.*
 - *coberturas, clarabóias, terraços, etc.;*
 - *tubos de queda, sifões, bueiros, valetas, poços e visita, fossas sépticas e de outros dispositivos de escoamento e drenagem;*
 - *poços, reservatórios e **caixas de água;***
 - *replântio dos jardins;*
- g) *Desinfecção sanitária;*
- h) *Vidros e espelhos;*

Manutenção Preventiva Periódica – Inspeção, testes, conservação, preservação, lubrificação, ajustes, pequenos reparos, recuperação, conserto e/ou substituição de:

- i) *Pequenos defeitos de estruturas (vigas, pilares, alvenarias e fundações) e juntas de dilatação;*
- j) *Revestimentos de pavimentos, rodapés, lambris, paredes e tetos;*
- k) *Portões, portas, janelas, venezianas, persianas, cortinas, dispositivos de operação;*
- l) *Instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas, de rádio, de televisão, de gás, seus dispositivos de operação e equipamentos;*
- m) *Instalações de alarme, prevenção, defesa e ataque a incêndios e/ou riscos de roubo, seus dispositivos de operação, acessórios e equipamentos;*
- n) *Equipamentos, instalações e dispositivos de operação de elevadores e outros meios mecânicos de acesso vertical;*
- o) *Equipamentos e dispositivos de operação de resíduos sólidos (lixo e dejetos);*
- p) *máquinas e motores em geral;*

Manutenção não planejada

- q) *Reparos de defeitos surgidos na estrutura como vigas pilares, lages (LAJES,) alvenarias , fundações e juntas.*
- r) *Revisão, reparos e atualização das redes elétrica e hidráulica*
- s) *Tratamento dos revestimentos externos e internos para proteção da estrutura do edifício, pelo serviço de pintura, como aplicação de selatrincas e mastiques para vedação de fissuras, reparos em geral bem como repintura completa no prazo máximo de 4(quatro) anos;*
- t) *Refazimento da impermeabilização geral do edifício.*

ALGUNS CONDOMÍNIOS NÃO FAZEM MANUTENÇÃO, DEIXANDO AGRAVAREM-SE DEFEITOS INICIAIS PEQUENOS

90. Quais recomendações são importantes para a adequada funcionalidade do edifício?

R As recomendação básicas para que sejam evitados problemas de funcionalidade do edifício são:

ÁREAS COMUNS

- a) *Cuidado no uso das máquinas de lavagem pressurizadas (que destroem os rejuntas; refazê-los se necessário);*
- b) *Ter sempre atualizado contrato de manutenção dos elevadores;*
- c) *Cuidados especiais nos locais impermeabilizados, evitando sempre atingir a manta de impermeabilizaçã;*
- d) *Em épocas de chuvas deve-se ter cuidados redobrados com as bombas do poço absorvente (em caso de mal funcionamento poderá ocasionar alagamento do subsolo);*
- e) *Atenção especial para desentupimentos da tubulação de esgoto e águas pluviais ocasionadas por:*
- f) *detritos originários de reformas das unidades,*
- g) *elementos estranhos tais como: fraldas, absorventes etc.;*

ÁREAS PRIVATIVAS

- a. *Aplicação de silicone nas esquadrias periodicamente e limpeza dos orifícios de drenagem das mesmas;*
- b. *Refazimento de rejuntas de pisos e azulejos;*
- c. *Limpeza de ralos e sacadas, retirando folhas e papeis que eventualmente possam provocar entupimento dos mesmos. Caso execute reformas no apartamento, não deixar os empregados lavarem ferramentas com argamassa junto aos ralos. Isto provoca entupimento nos andares abaixo.*

- d. Deixar sempre ventilados cozinha, banheiros e locais onde se encontram os aquecedores a gás (quando houver);
- e. Aquecedores a gás (quando houver):
 - *Antes de abrir os registros de água quente, devem ser certificadas que não hajam obstrutores a linha (plugs);*
 - *registro geral (água fria) do banheiro deve ser aberto por completo;*
 - *Por questão de segurança, deverão serem abertas primeiramente, as passagens de água fria, antes da quente.*
 - *Caso se note **a falta d'água fria, o registro da água quente não deve ser aberto;***
- f. **Não jogar nada no vaso sanitário**, a não ser papel higiênico, e só este tipo de papel; nenhum outro tipo de papel deve ser jogado, nem mesmo o papel toalha. Caso algum objeto caia no vaso sanitário, tipo sabão em pedra, pequenos brinquedos, escovas, absorventes etc., não acionar a descarga, efetuar a remoção dos mesmos, chamando um profissional, se for o caso.

Nota importante:

A pintura é item fundamental da manutenção não planejada. Trata-se de uma PELÍCULA de revestimento de alta proteção e embelezamento do prédio, porem com vida útil limitada (em média a 4 anos) ao longo do qual vai sofrendo desgaste,ou seja, descoloramento e perda das funções.

O edifício deve receber pintura geral exterior, a cada 4 (quatro) anos com tinta acrílica.

Após 1(um) ano da conclusão da pintura original, onde surgirem fissuras E eventualmente trincas, é necessária manutenção preventiva do revestimento externo da edificação, o que é feito através de serviço de pinturas que consiste na aplicação de sela-trincas, mastiques, refazimento de bolhas e nova pintura.

91. Com que tipo de colaboração posso vir a contar, na qualidade de síndico morador, ocupado com os afazeres pessoais e profissionais do dia-a-dia?

R Para a realização da manutenção preventiva rotineira sugere-se a contratação ou treinamento de uma equipe própria de empregados do edifício.

A manutenção preventiva periódica pode ser executada por profissionais externos e de bom nível técnico.

A manutenção não planejada deve ser executada por empresa especializada.

O SECOVI - Sindicato da Habitação edita um Manual específico sobre as orientações que devem ser seguidas para a contínua manutenção do edifício, intitulado "Manual das Áreas Comuns".

OBS.: Existem empresas especializadas nos diversos itens de manutenções cuja contratação é recomendável, a critério do condomínio, dentro dos padrões de qualidade, preço e idoneidade.

92. Quais os prazos recomendados para a manutenção preventiva ?

R Os prazos recomendados podem ser resumidos dessa forma:

- **Manutenção Preventiva Rotineira** – permanente (o tempo todo);
- **Manutenção Preventiva Periódica** – de acordo com cronograma estabelecido para manutenções;
- **Manutenção Não Planejada** – assim que forem detectados problemas.

Além disso, para as unidades autônomas sugerem-se os seguintes itens e respectivos prazos de manutenção preventiva:

ITEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		Limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
		Limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial)	1 vez a cada 3 meses
		Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
		Limpeza da persiana de enrolar	1 vez a cada 3 meses
		Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
		Regulagem do freio – nos maxiar	1 vez ao ano
IMPERMEABILIZAÇÃO INTERNA		Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	A cada 6 meses
		Inspecionar a camada drenante do jardim	1 vez ao ano
ESTRUTURAS/ PAREDES		Repintar áreas privativas	A cada 4 anos
		Repintar áreas comuns	A cada 4 anos
INSTALAÇÕES HIDRÁULICA / LOUÇAS / METAIS		Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias	A cada 6 meses
		Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores de lavatório e de bidê e registro de pressão	A cada ano
		Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
		Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
		Verificar gaxeta, anéis o-ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada ano
		Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo de caixa acoplada	A cada ano
		Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	A cada 5 anos
		Limpar o crivo do chuveiro	A cada ano
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Quadro de Distribuição de Circuitos	Reapertar todas as conexões	A cada ano
		Testar o disjuntor DR	A cada 6 meses
	Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos, substituindo as peças que apresentem desgaste	A cada 2 anos

NOTA: Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva de unidade autônoma.

93. Como devo planejar a manutenção?

R. Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazo, atendendo aos prazos do Programa de Manutenção Preventiva 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.

E - Convivência em Condomínio

94. O que significa condomínio do ponto de vista legal?

R A palavra condomínio significa “propriedade comum”. O condomínio é agora chamado de condomínio edilício pelo novo Código Civil. Viver em condomínio exige um espírito diferente, uma vez que existem áreas de domínio comum e áreas privativas.

O direito de uso da área comum é a obrigação de conservar o que é de todos, são condições básicas para a vida em condomínio. Em termos de propriedade, a cada área privativa corresponderá uma fração ideal na área comum.

Todos os condôminos devem contribuir para suas despesas, além de acatar o novo código Civil, a Convenção, o Regulamento Interno e as decisões das Assembléias.

95. Quais os responsáveis pela direção do edifício?

R O Corpo Diretivo do edifício é composto pelo **síndico**, sub-síndico (quando for o caso) e o **conselho fiscal e/ou conselho consultivo**. A **Administradora** executa os serviços referentes a parte legal, financeira e administrativa; pode assessorar o corpo diretivo mas não decidir.

96. Qual o papel do Síndico ?

R O síndico é o **representante legal** do condomínio, em juízo ou fora dele. O síndico pode ser condômino ou pessoa física / jurídica estranha ao condomínio, eleito em Assembléia, de acordo com a Convenção de Condomínio. Pode ou não ser remunerado. O síndico tem várias atribuições e responsabilidades legais importantes; os demais membros do corpo diretivo apenas o assessoram.

A atividade de síndico é bastante complexa.

Para ajudar os síndicos dos cerca de 30.000 edifícios de São Paulo, o SECOVI – Sindicato da Habitação, editou um manual cuja consulta é indispensável, chamado **Manual do Síndico** contendo os principais temas relacionados a atividade, inclusive com uma seção de esclarecimento de dúvidas em forma de perguntas e respostas.

Além disso, existem constantemente feiras, congressos, cursos e publicações (livros e revistas) dirigidas aos síndicos.

O mandato de síndico é periódico (não pode exceder a 2 anos, permitida a reeleição). Assim deve agir da forma mais equilibrada e pronto a prestar contas futuramente.

97. Quais os instrumentos legais que normatizam e disciplinam a vida de um condomínio?

R Os instrumentos legais que o proprietário deve conhecer são os seguintes:

Especificação de condomínio — é o documento que detalha as características de cada unidade autônoma bem como das áreas comuns; é com base nele que é outorgada a escritura de cada unidade.

Convenção de Condomínio — é o documento que contém os direitos e obrigações dos condôminos.

Regulamento interno — é o conjunto de normas e procedimentos referentes ao comportamento e a conduta dos moradores.

Assembléia Geral Ordinária (AGO) — é a reunião anual obrigatória pelo Código Civil na qual devem ser deliberados: (a) o orçamento de despesas; (b) as cotas de contribuição dos condôminos; (c) a prestação de contas do ano encerrado; (d) a eleição do corpo diretivo.

Assembléia Geral Extraordinária (AGE) — é a reunião que trata oficialmente assuntos de interesse do condomínio não previstos na AGO.

98. Qual a minha responsabilidade COMO CONDÔMINO INDIVIDUAL na manutenção predial?

R O proprietário deve obrigatoriamente realizar manutenção em sua unidade de acordo com este manual bem como prover os recursos para o Programa de Manutenção Preventiva das Áreas Comuns.

Veja na questão sobre “ Recomendações Importantes . . .” as providências que devem ser seguidas para que o proprietário continue usufruindo adequadamente do imóvel e das garantias oferecidas pela vendedora (construtora e fornecedores).

99. Quais os cuidados que devo particularmente tomar com relação a segurança?

R O proprietário deve tomar diversos cuidados referentes a sua segurança particular bem como em relação as providência que podem afetar o condomínio. Os principais itens são os seguintes:

a) VAZAMENTOS EM TUBULAÇÃO DE GÁS

Caso se verifique vazamento de gás de algum aparelho, como fogão ou aquecedor, feche imediatamente os respectivos registros. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e as portas. Não utilizar nenhum equipamento elétrico ou acionar qualquer interruptor. Caso perdure o vazamento, solicitar ao zelador/gerente predial o fechamento da rede de abastecimento. Acionar imediatamente a concessionária competente, o fornecedor dos equipamentos ou o Corpo de Bombeiros. Atente que se trata de risco de explosão e incêndio.

b) VAZAMENTOS EM TUBULAÇÃO DE ÁGUA

No caso de algum vazamento em tubulação de água quente ou água fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes o que se recomenda

mesmo em caso de ausência curta da imóvel. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor da sua unidade. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento. Um vazamento de água poderá afetar vários apartamentos

c) ENTUPIENTOS EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento. Entupimento dessa natureza provocam desagradável experiência bem como danos ambientais e à saúde

d) CURTO CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente “a sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente a firma responsável pela manutenção das instalações do condomínio, através do zelador/gerente predial e/ou administradora.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procurar desarmar manualmente o disjuntor correspondente à chave geral. Lembre que um curto circuito poderá provocar danos no imóvel e no edifício e tome cuidados para evitá-lo.

e) ÁREAS FRIAS

As áreas frias se acham executadas com (a) regularização do contra piso, (b) tubulações de água, esgoto e — no caso da cozinha — tubulação de gás, (c) impermeabilização bem como camada de (d) proteção mecânica em argamassa e, finalmente (e) piso de cerâmica e soleira, o que resultou numa elevação média do nível em relação ao contra piso das salas e dormitórios de 5,00 cms, sendo de 6,00cms na soleira.

A proteção mecânica tem a função especial de proteger a impermeabilização assim como as tubulações especialmente a de gás, em eventual troca de pisos.

Em caso de troca do piso cerâmico, deve ser tomado cuidado especial para não agredir a impermeabilização (a fim de evitar infiltrações no apartamento debaixo) e não afetar as tubulações, especialmente a de gás, cujo vazamento pode ocasionar sérios riscos (explosão ou incêndio).

f) PAREDES ESTRUTURAIS

Nenhuma parede estrutural pode ser alterada (retirada, demolida parcialmente ou aberto vão); As paredes estruturais constituem a estrutura que sustenta o prédio. Se alguma delas for alterada podrá provocar um dano na estrutura do prédio.

g) PARA – RAIOS

Os fios de pára-raios não devem ser removidos ou modificada sua posição fixada no prédio, nem tampouco na cobertura. Alterações nesse item poderá deixar o prédio sem proteção contra descargas atmosféricas com danos pessoais e patrimoniais.

h) SEGURANÇA PATRIMONIAL

A segurança é um item que merece atenção especial. Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns; Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins que foram destinados, evitando utiliza-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados; Garanta a utilização adequada dos equipamentos das áreas comuns para os fins que foram projetados.

i) ADMISSÃO DE ESTRANHOS AO CONDOMÍNIO

Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias e siga as regras com cautela, não contribuindo para entrada de elementos estranhos;

j) LANÇAMENTO DE OBJETOS E RESÍDUOS DE OBRAS NAS PIAS, RALOS E VASOS SANITÁRIOS

É muito comum em caso de qualquer obra ou serviço, os profissionais lançarem resíduos como sobra de tintas, rejuntas gesso etc., que fatalmente irão entupir tubulações de esgoto e águas pluviais no subsolo e térreo, provocando danos e dissabores na área edificada do térreo e nos primeiros andares.

O proprietário que provocar isso, além de sua falta de solidariedade de condômino poderá ser responsabilizado civilmente.

k) LANÇAMENTO DE LÍQUIDOS E SÓLIDOS PELAS JANELAS

Qualquer objeto atirado pela janela, com a aceleração, adquire velocidade capaz de ferir e até matar alguma pessoa no térreo.
Evite de todas as formas que isto possa acontecer.

l) APOIO DE EXCESSO DE CARGA NAS LAJES (acima de 150 quilos p/ m²)

No caso de reformas ou melhorias, freqüentemente são concentrados materiais que excedem a carga suportável pela laje que é de 250Kg por m², o que pode ocasionar danos na estrutura do prédio.

Nesse caso, espalhe os materiais, de maneira a ficar dentro do limite de 250 kg. por m².

100. Quais os documentos relativos a manutenção que a direção do edifício deve conservar ?

R. Sugere-se os seguintes documentos:

a) PLANEJAMENTO DA MANUTENÇÃO

O Planejamento da Manutenção deve abranger uma previsão orçamentária para a realização dos serviços do programa e também deve incluir a reserva de recursos destinada a realização de serviços de manutenção não planejada e reposição de equipamentos ou sistemas após o término de sua vida útil.

Deve-se lembrar que para alguns serviços específicos, por exemplo, limpeza de fachada o consumo de água e energia é maior, e, portanto, as contas poderão sofrer acréscimo neste período.

b) REGISTRO DA REALIZAÇÃO DA MANUTENÇÃO

São considerados registros as notas fiscais, contratos, laudos, certificados, termos de garantia e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para execução dos mesmos.

Os serviços de manutenção realizados devem ser organizados de forma a comprovar as realizações das manutenções, auxiliar no controle dos prazos e condições de garantias, formalizar e regularizar os documentos obrigatórios (tais como renovação de licenças etc.)

Para facilitar a organização e a coleta dos dados, sugerimos a utilização do “Livro de Registro de Manutenção”, onde serão indicados os serviços de manutenção preventiva, corretiva, alterações e reformas realizadas no condomínio.

c) VERIFICAÇÃO DO PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

Verificações do programa de Manutenção ou Inspeções são avaliações periódicas do estado de uma edificação e suas partes constituintes e são realizadas para orientar as atividades de manutenção. São fundamentais para a Gestão de um Programa de Manutenção Preventiva e obrigatória, conforme preconiza a NBR 5674.

A definição da periodicidade das verificações e sua forma de execução fazem parte da elaboração do Programa de Manutenção Preventiva de uma edificação que deve ser feito logo após o auto de conclusão da obra. As informações contidas no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns fornecido pela Construtora e/ou Incorporadora e o Programa de Manutenção Preventiva elaborado auxiliam no processo de elaboração das listas de conferência padronizadas (check-list) a serem utilizadas, considerando:

- Um roteiro lógico de inspeção das edificações;
- Os componentes e equipamentos mais importantes da edificação;
- As formas de manifestação esperadas do desgaste natural da edificação;
- As solicitações e reclamações dos usuários.

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 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, sugerimos a seguir um modelo para facilitar o Síndico a realizar periodicamente as vistorias/ inspeções.

As verificações periódicas permitem que os responsáveis pela Administração da edificação percebam rapidamente pequenas alterações de desempenho de materiais e equipamentos, viabilizando seu reparo com maior rapidez e menor custo, sem contar a melhoria na qualidade de vida e segurança dos moradores e na valorização do empreendimento.

d) MODELO DE LIVRO DE REGISTRO DE MANUTENÇÃO

SISTEMA	ATIVIDADE	DATA DA REALIZAÇÃO	RESPONSÁVEL	CUSTOS	OBSERVAÇÃO