

PALESTRA



A importação do Manual do Proprietário nas vistorias e inspeções prediais

Alexandre Landim Fernandes

- Executivo Conie Empreendimentos
- Diretor Técnico da Ademi BA
- Conselheiro do Sinduscon BA

Promoção:

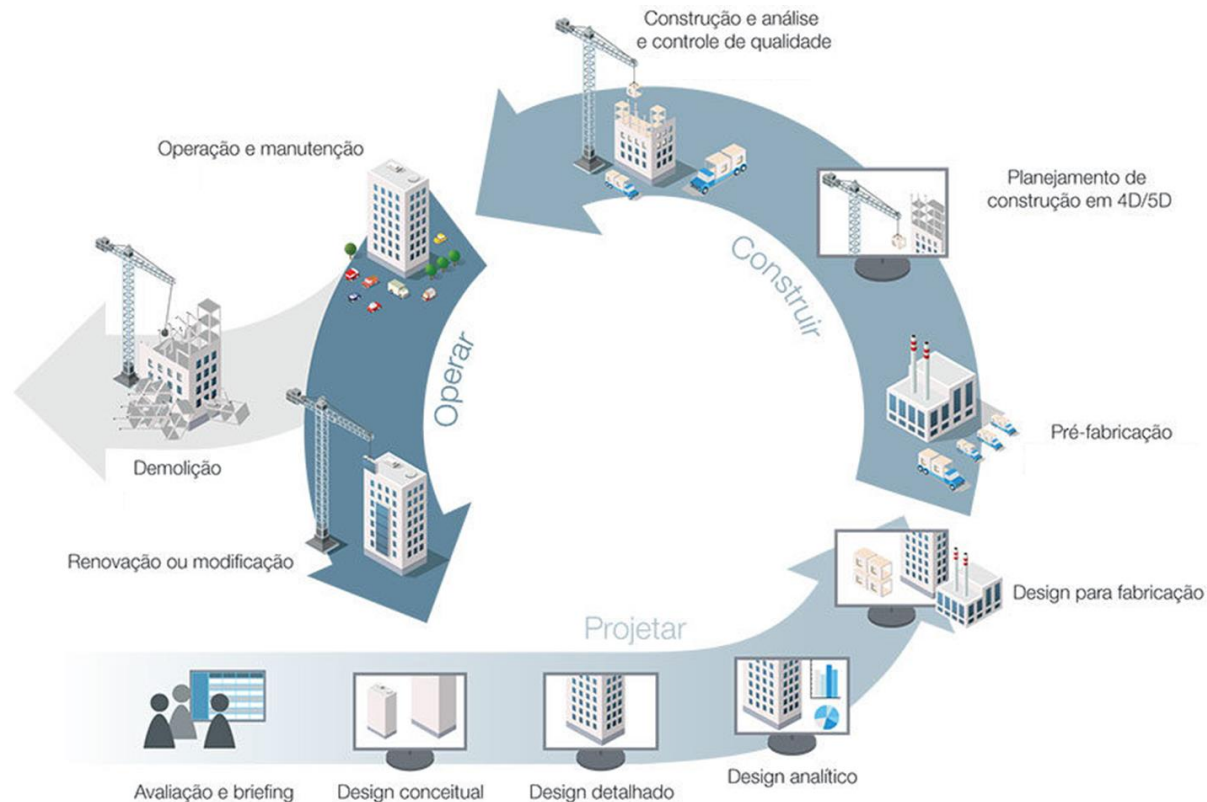


IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia





Este MANUAL E TERMO DE GARANTIA é resultado de um esforço cooperativo, de dedicação espontânea de empresas associadas, contando com a consultoria técnica do SENAI - BA através da Eng. Tulia Ribeiro, Eng. Priscila Verônica Galdino Freitas, Eng. Gleice Ribeiro, e apoio dos especialistas Engº Jose Viana Brim e a Eng. Caroline Martins.

Agradecemos a todos por suas valiosas contribuições e pela oportunidade de trabalharmos e aprendermos juntos. Registramos aqui todos que participaram desse processo; Alexandre Landim (Conie Empreendimentos), Arival Cidade (ACP Empreendimentos), Dernival Neto (Odebrecht), Eugênio Mendes (DEC Engenharia), Hassan Luedy (Odebrecht), Mila de Mônaco (Concreta Construção), Paula Lima (Civil Construtora), Rodrigo Peleteiro (Inova), Vicente Mattos (Concreta) Welligton Santos (Civil Construtora), Yuri Guimarães (Kubo).



1 APRESENTAÇÃO DO MANUAL

- 1.1 Introdução
- 1.2 Definições
- 1.3 Referências Bibliográficas

49 DEFINIÇÕES

22 NORMAS

35 REFERÊNCIAS



2

RESPONSABILIDADES RELACIONADAS AO USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

- 2.1 Construtora/Incorporadora
- 2.2 Síndico e Administrador
- 2.3 Proprietário ou usuário do imóvel
- 2.4 Projetistas
- 2.5 Fornecedores



2.1

CONSTRUTORA/INCORPORADOR

- ▶ Entregar a todos os adquirentes e ao Síndico o Manual do Proprietário contendo as informações sobre o uso, operação e manutenção das unidades autônomas e partes comuns;
- ▶ Entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção do edifício com lista de verificação;
- ▶ Realizar assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia, quando procedente;
- ▶ Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos Instalados e entregues ao edifício, quando consultada.



2.2

- ▶ Fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Manutenção preventiva, corretiva e rotineira das áreas comuns;
- ▶ Atender à legislação vigente, bem como as normas ABNT NBR 5674, NBR 16280 – Gestão de Reformas e ao Manual, principalmente;
- ▶ Cumprir rigorosamente todas as disposições da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio;
- ▶ Realizar a manutenção nas áreas privativas do seu imóvel, observando o estabelecido no Manual;



2.3 PROPRIETÁRIO OU USUÁRIOS DO IMÓVEL

-

2.4 PROJÉTISTAS

-

2.5 FORNECEDORES

-

3

MEMORIAL DA EDIFICAÇÃO

3.1

3.2

3.3

3.3.1

3.3.2

3.4

3.5



Nome:
Endereço:
Alvará de Construção:....., expedido em
Alvará de Habite-se:....., expedido em

Incorporador:
Endereço:
Telefone: +55 (.....)
E-mail:
Site:

Construtor:
Endereço:
Telefone: +55 (....)
E-mail:
Site:

Assistência Técnica:
Endereço:
Telefone: +55 (....)
E-mail:
Site:

Telefone para ligação de energia
Número do expediente para ligação de energia

Telefone para ligação de gás
Número do expediente para ligação de gás





3.2 MODELO DE MEMORIAL CONSTRUTIVO DO EMPREENDIMENTO

A obra que está sendo entregue foi projetada e executada em obediência a todas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, utilizando-se materiais de construção, elementos e componentes também em obediência às referidas normas.

a) Fundações

A fundação do edifício foi, dimensionada para suportar as cargas transmitidas pela estrutura da edificação, conforme projeto específico.

b) Contenções / arrimos

Para conter as edificações vizinhas ao empreendimento foram utilizadas, conforme projeto específico.

c) Sistemas Estruturais

A estrutura do edifício foi executada de acordo com as normas técnicas brasileiras vigentes para uso residencial, e é constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado moldado in loco, com concreto usinado em central fora do canteiro de obras. Durante a execução da obra, os materiais que integram a estrutura foram submetidos a todos os controles tecnológicos previstos nas normas técnicas. Conforme NBR 6118, foi previsto sobre carga de utilização máxima de xxxkg/m2 distribuída nos ambientes dos apartamentos. Nos pavimentos de playground e garagens foi previsto sobrecarga de utilização de xxxkg/m2. Foi permitido realizar qualquer tipo de remoção, cortes, rasgos, furos ou modificação dos elementos estruturais (laje, vigas, pilares,





3.3 MODELO - MEMORIAL DESCRITIVO DE ESPECIFICAÇÕES

A obra que está sendo entregue utilizou nos seus componentes os seguintes acabamentos

3.3.1 DO APARTAMENTO

VARANDA

Piso []
Parede []
Teto []
Guarda Corpo []

SALA, CIRCULAÇÃO E QUARTOS

Piso []
Parede []
Teto []
Portas []
Alisares e Aduelas []
Rodapé []
Fechadura []
Dobradicas []
Janelas []

SANITÁRIOS

Piso []
Parede []
Teto []



3.4 MODELO - RELAÇÃO DE PROJETISTAS

A equipe de projetistas da presente obra foi constituída pelas seguintes empresas e profissionais:

a) Coordenação de projetos:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....

b) Arquitetura:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....

c) Fundações e Contenções:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....

d) Estrutura:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....

e) Fachadas:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....

f) Impermeabilizações:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....

g) Instalações hidrossanitárias:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....

h) Instalações elétricas:

- Empresa.....
- Responsável técnico.....
- Contato.....



Item / produto / marca	Fornecedor	Telefone	Site e/ou e-mail
Aquecedor			
Aspiração central			
Argamassa de rejunte			
Bombas da piscina e recalque			
CFTV, telefonia, antenas, automação de portão, central de emergência			
Cubas de aço inox - cozinha/área de serviço			
Disjuntores			
Elevadores			
Equipamentos de ar condicionado e exaustão			
Equipamentos de ginástica			
Equipamentos de para-raio			
Esquadrias de alumínio			
Esquadrias e grelhas de ferro			
Exaustores dos apartamentos			
Fechaduras			
Fios e cabos			
Grupo gerador de energia			
Interruptores e tomadas			
Louças e metais			
Luminárias e blocos autônomos			
Medidores individuais de água			
Paisagismo			
Pisos cerâmicas e azulejos			
Pisos intertravados			
Pisos vinílicos			
Placas e sinalizações			
Portas corta fogo			
Portas, aduelas, alizares e rodapé			
Revestimento cerâmico de fachada			
Serviços de pintura			
Soleiras, peitoris, filetes e bancadas			
Tintas e massas			
Tubos, eletrodutos, conexões e quadros			
Tubulação frigorífica para ar condicionado			





Tabela – Prazos de garantia

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto. Instalações de gás - colunas de gás.				Integridade e estanqueidade





Tabela – Prazos de garantia

O proprietário é responsável pelo uso correto e manutenção de sua unidade, e é corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas, legislações pertinentes e no Manual de Uso do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda da garantia.



A perda da garantia ocorrerá ainda nas seguintes situações:

- ▶ Se durante o prazo de vigência da garantia não forem observados, na sua íntegra, as disposições que constam no Manual e na norma ABNT NBR 5674 relativamente à manutenção preventiva do imóvel, estando ele habitado ou não;
- ▶ Se, nos termos do artigo 393 e seu parágrafo único do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- ▶ Se for executada pelo usuário reforma no imóvel que redunde em descaracterizações dos sistemas construtivos, acréscimos importantes de cargas, danos aos elementos ou instalações confluentes com aqueles reformados entre outros;
- ▶ Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, nas dependências de sua unidade, para proceder as vistorias técnicas;
- ▶ Se forem identificadas irregularidades nas vistorias técnicas e as devidas providências sugeridas não forem adotadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- ▶ Se nos prazos vigentes de garantia forem realizadas por terceiros, serviços de reparos, consertos, substituição ou outros.



5

DISPOSIÇÕES INICIAIS PARA O CORRETO USO DA EDIFICAÇÃO

5.1 Pedidos de Ligações Individuais:

5.1.1 Instalações Para O Abastecimento De Água Fria E Quente Para O Seu Imóvel

5.1.2 Instalações Para O Esgotamento De Águas Do Seu Imóvel.

5.1.3 Instalações De Energia Elétrica Do Seu Imóvel

5.1.4 Instalação De Gás Do Seu Imóvel

5.1.5 Instalação De Telefones E Interfones Do Seu Imóvel

5.1.6 Instalação De Antena Coletiva Do Seu Imóvel.

5.1.6 Instalação Do Aparelho De Ar Condicionado Do Seu Imóvel



DISPOSIÇÕES INICIAIS PARA O CORRETO USO DA EDIFICAÇÃO

-
- XX CONGRESSO BRASILEIRO DE
PSICOLOGIA DE APLICAÇÃO E INTERDISCIPLINAR
- COBREAP**
- CERTIFICAÇÃO DE PROFISSIONAL, ESTATO E PUBLICAÇÃO
- DE 03 A 05 DE OUTUBRO DE 2011
PRAIA DE GUARUJÁ,
GUARUJÁ - SP
- 22

SISTEMAS CONSTRUTIVOS

AS EDIFICAÇÕES SÃO DOTADAS DE SISTEMAS, FAZEM PARTE:

- ▶ Sistema de fundações e estruturas;
- ▶ Sistemas de vedações verticais;
- ▶ Sistemas de pisos;
- ▶ Sistemas de instalações;
- ▶ Sistemas de coberturas;
- ▶ Equipamentos e máquinas industrializadas.

INFORMAÇÕES DE CONHECIMENTO PÚBLICO :

- ▶ Descrição construtiva do sistema;
- ▶ Orientação quanto aos cuidados de uso;
- ▶ Procedimentos de manutenção preventiva;
- ▶ Prazos e perdas de Garantia;
- ▶ Fontes de Referência.



SISTEMAS CONSTRUTIVOS

6.3. SISTEMAS ESTRUTURAIS

6.3.1 SISTEMAS ESTRUTURAIS EM CONCRETO ARMADO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

A estrutura do edifício, projetada e executada de acordo com as normas técnicas brasileiras vigentes, é constituída por pilares, paredes, vigas e lajes em concreto. Durante a execução da obra, os materiais que integram a estrutura foram submetidos aos controles tecnológicos previstos em norma.

OBSERVAÇÃO: De acordo com as normas técnicas brasileiras, a ocorrência de fissuras nos elementos estruturais é considerado tolerável quando não excedem os limites calculados (verificar limites com projetista da obra) ou que não apresentem abertura superior a estabelecido na NBR 6118, em qualquer situação.



SISTEMAS CONSTRUTIVOS

CUIDADOS NO USO

- Nunca remover total ou parcialmente pilares, vigas e outros elementos estruturais, descaracterizando o projeto original, que poderão causar danos à solidez e a segurança da edificação;
- NÃO retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e a segurança da edificação;
- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos;
- Não permitir impactos contra pilares e paredes, exemplo automóveis em garagens. Não permitir a atuação de sobrecargas nos elementos estruturais, particularmente no caso de reformas, onde considerável quantidade de materiais pode ser inadequadamente armazenados sobre lajes e vigas, não atendendo ao especificado neste Manual ou em projetos;
- Não permitir umedecimento constante e ciclos de umedecimento e secagem dos elementos em concreto armado ou protendido e perfis metálicos;
- Não permitir a exposição dos elementos em concreto armado ou protendido a substâncias ácidas, óleos e graxas;
- Não permitir que animais urinem na base de pilares e outros elementos em concreto armado, alvenaria estrutural e outros;
- A limpeza de elementos da estrutura nunca deve ser realizada com produtos ácidos, que podem provocar desagregação do concreto e corrosão de armaduras. Para a limpeza de componentes adjacentes como pisos, envidraçamentos e outros, deve ser feita proteção conveniente da estrutura, para evitar contato desta com a substância ácida utilizada.



SISTEMAS CONSTRUTIVOS

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Verificar no caso de concreto aparente integridade das peças, eventual presença de fissuras, formação de fungos, desagregações, manchas de ferrugem no concreto e outros	Equipe de manutenção local
	No caso de estruturas revestidas, efetuar verificações que possam denotar mau desempenho dos elementos estruturais (expansões localizadas de revestimentos, fissuras com forma de arco em alvenarias, manchas de ferrugem, etc.)	Equipe de manutenção local



SISTEMAS CONSTRUTIVOS

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Inspecionar, no caso de concreto aparente, integridade das peças, eventual presença de fissuras, formação de fungos, desagregações, manchas de ferrugem no concreto e outros	Empresa especializada
A cada 05 anos	Realizar inspeção predial	Empresa especializada



SISTEMAS CONSTRUTIVOS

PRAZOS DE GARANTIA

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos recomendados			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Sistemas estruturais principais				Segurança e estabilidade global. Estanqueidade de fundações e contenções

PERDAS DE GARANTIA

- Se não forem tomados cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por profissional ou empresa habilitada;
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais (pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais ou de vedação), conforme especificações do empreendimento;
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original, sem análise prévia de profissional capacitado;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

FONTES DE REFERÊNCIA

ABNT NBR 6118: 2014 – Projeto de estruturas de concreto



NOTAS PARA MANUTENÇÃO

SISTEMA DE REAPROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

TAB. 01 – Parâmetros de qualidade para água não potável

Parâmetro	Frequência da análise	Valor de referência
Cloro residual livre ^a	Mensal	0,5 a 3,0 mg/L
Turbidez		< 2,0 uT ^b , para usos menos restritivos
Cor aparente (caso não seja utilizado nenhum corante ou antes da sua utilização)		< 15 uH ^c
Coliformes totais	Semestral	Ausência em 100 mL
Coliformes termotolerantes		Ausência em 100 mL

Nota: ^a No caso de serem utilizados compostos de cloro para desinfecção

^b uT é a unidade de Turbidez

^c uH é a unidade Hazen

Fonte: Tabela 1 da NBR 15527:2007 – Água de chuva – Aproveitamento de coberturas em áreas urbanas para fins não potáveis – Requisitos



PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

-

ORIENTAÇÃO PARA CASOS DE EMERGÊNCIA

-
- XX CONSEJO REGULADOR DE
PROMOTORES DE INMOBILIARIAS
COBREAR
CERTIFICACIÓN DE PROMOTORES, VENTA Y FIANZAS
- DEL 10 AL 30 DE OCTUBRE DE 2014
PASEO DE LA VISTA
VALLEJO-VAL
- 31

9

ANEXOS

- 9.1 Arquivos dos Projetos
- 9.2 Certificados de Materiais
- 9.3 Orientações



PRESIDENTE Cláudio Cunha

1º VICE-PRESIDENTE Antonio Carlos Hora Medrado

2º VICE-PRESIDENTE Marcos Dias Lins Melo

DIRETOR ADMINISTRATIVO FINANCEIRO Marcos Nogueira Vieira Lima

DIRETOR TÉCNICO Alexandre Landim Fernandes

DIRETOR DE MARKETING Carlos Alberto Pereira Andrade

DIRETORA DE HABITAÇÃO Viviane de Brito Oliveira da Fonseca

DIRETOR DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR E LITORAL NORTE Eduardo Pedreira

DIRETOR DE GESTÃO SUSTENTÁVEL Rafael Cardoso Valente

DIRETOR DE EXPANSÃO DE MERCADOS Pedro de Oliveira Mendonça

DIRETOR DE ASSUNTOS AMBIENTAIS André Luiz Duarte Teixeira

DIRETOR COMERCIAL Gustavo Gesteira Mattos

+55 71 3273-8130
contato@ademi-ba.com.br
www.ademi-ba.com.br



Rua Alceu Amoroso Lima 470. Sala 901
Empresarial Niemeyer.
Caminho das Árvores - Salvador - BA

