

CONSTRUTETO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Guia de Manutenção do Proprietário

Sumário

Parte 1

Manutenção e Conservação

A. Sobre a sua residência.....3

B. Sobre o seu condomínio.....9

Parte 2

Dicas de Boa Convivência..... 10

Parte 3

Pode ou Não Pode?..... 12

PARTE 1

Manutenção e Conservação

Sobre a Sua Residência

A responsabilidade por deixar sua moradia funcionando bem e cada vez mais eficaz, é sua e de sua família.

A manutenção preventiva (aquela que deve ser feita antes de haver necessidade de conserto ou reparo) ajuda a prevenir problemas no imóvel, e com isso você gasta menos. Vale seguir alguns cuidados simples, fique atento.

DICAS GERAIS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Em primeiro lugar, convém lembrar que portas, janelas, torneiras, pisos, paredes e outros itens da sua casa são feitos de materiais diferentes e por essa razão cada um precisa de cuidados diferentes. As dicas abaixo, no entanto, servem para todos os itens do imóvel:

- Evite o uso de objetos pontiagudos e palhas ou esponjas de aço na limpeza. Uma escova macia ou pano são suficientes, desde que você não deixe a sujeirase acumular;
- Evite produtos como: soda cáustica e amoníaco, pois eles podem estragar os rejuntas e canos;
- Antes de fazer qualquer furo nas paredes ou no piso, veja onde ficam as instalações elétricas, hidráulicas, de esgoto ou de gás para não correr o risco de danificá-las;
- Consulte o Manual do Usuário entregue pela construtora para saber qual tratamento para a boa manutenção de cada parte ou peça do seu imóvel.

PAREDES, PISOS E TETOS

- Caso apareça mofo, limpe com esponja ou pano úmido usando; detergente, água sanitária ou vinagre dissolvidos em água.
- Evite pendurar vasos ou qualquer outro objeto nos forros, porque eles podem não suportar o peso e quebrar.
- Quando for colocar os armários e prateleiras, verifique qual o peso que a parede pode suportar. Consulte o **Manual do Usuário** entregue pela construtora, pois, dependendo do tipo de construção utilizada, podem existir condições diferentes a serem seguidas.
- O forro de gesso em contato com a água pode ser danificado. Essa orientação também vale para paredes de gesso, madeira, ou qualquer outro material diferenciado.
- Mantenha um espaço atrás dos armários, principalmente aqueles colocados junto às paredes externas para que haja ventilação entre o móvel e a parede.
- Na área da cozinha, limpe regularmente as cerâmicas com produtos que tiram gordura.

ATENÇÃO!

Jogar água com balde ou mangueira nas paredes e pisos dos quartos, sala, cozinha e área de serviço, pode causar infiltração, pois essas áreas não estão preparadas para receber água.



PORTAS E JANELAS

- Mantenha a moradia bem ventilada, com as janelas abertas, sempre que possível, para evitar o surgimento de mofo nas paredes e tetos, nos rejuntas e dentro dos armários. Lembre-se de abrir as janelas do banheiro, após o banho, pois evita bolor.
- Para limpar portas e janelas, tire a poeira com pano úmido ou escova macia, depois passe um pano seco.
- Na limpeza de vidros, jornais secos podem ser utilizados.
- Caso a sujeira das portas e janelas seja persistente, utilize esponja macia com água e sabão neutro.
- Lembre-se de que jogar água nas portas e janelas, além de enferrujar as partes metálicas, incha a madeira, estragando-a.
- Nas janelas, limpe os vãos dos trilhos inferiores. As borrachas ou massas das janelas evitam a entrada de água e, portanto, nunca devem ser retiradas.
- Use os trincos com cuidado, sem forçá-los.
- Coloque somente grafite em pó nas fechaduras e dobradiças para facilitar o seu funcionamento, evitando o uso de força. O uso de óleo não é recomendado, porque com o tempo, acumula poeira e acaba emperrando a peça.
- O peso de pessoas apoiadas nas portas e janelas pode estragá-las ou tirar as peças da posição correta.
- Evite colocar vasos com plantas nos parapeitos das janelas, pois, ao molhá-las, pode respingar água na moradia de baixo (no caso de prédios e sobrados) ou, ainda pode acontecer queda do vaso podendo atingir pessoas ou animais que passam embaixo, podendo machucá-los.



INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

- Evite o entupimento da pia da cozinha, jogando na lixeira todo o resto de alimentos antes de lavar a louça.
- Limpe sempre os ralos, sifões e caixa de gordura.
- O uso de ácidos, arames ou líquidos quentes para desentupir pias, pode estragar as instalações. Nunca use produtos com **soda cáustica** nos ralos do esgoto.
- Não jogue no vaso sanitário: papel higiênico, fraldas, absorventes, fio dental, cabelo e outros materiais que possam entupir a tubulação.
- Verifique vazamentos nas válvulas ou caixas de descarga. Caso identifique algum problema, providencie o conserto o mais rápido possível, de maneira a evitar o desperdício de água e prejuízo na sua conta.
- Fique atento a outros tipos de vazamento que possam estar infiltrando água nos pisos e nas paredes e providencie o reparo rapidamente, evitando maiores problemas no seu imóvel e no dos vizinhos.
- Os registros e torneiras devem ser fechados com moderação para não estragar suas borrachas de vedação, que devem ser trocadas quando necessário evitando vazamentos de água.
- As bancadas, pias ou vasos sanitários, podem quebrar e causar ferimentos graves, portanto, não podem ser usados como apoio ou escada, nem devem ser suportes de objetos pesados.
- Os canos aparentes não devem ser obstruídos nem utilizados como apoio de outros materiais.
- Não jogue o óleo usado de cozinha nos ralos para evitar entupimentos. Procure um posto de coleta próximo de sua casa para o descarte desse produto. Incentive seus vizinhos a fazerem o mesmo. Você estará ajudando na preservação do meio ambiente, evitando que as águas de rios enascentes sejam contaminadas.



INSTALAÇÕES DE GÁS

- Mantenha sempre ventilados os ambientes onde haja aparelhos como; aquecedores, fornos e fogões a gás.
- Nunca teste ou procure vazamentos de gás usando fósforo ou qualquer outro tipo de fogo. Use espuma de sabão.
- Se sentir cheiro de gás, não acenda luzes nem risque fósforos. Primeiramente ventile o ambiente abrindo portas e janelas.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Verifique a voltagem da rede da sua moradia antes de ligar os aparelhos nas tomadas (110V ou 220V) para evitar prejuízos.
- Evite o uso de benjamins, "tês", adaptadores e extensões, para não sobrecarregar a fiação da casa nem provocar curto-circuito, explosão e incêndio.
- Sempre que for trocar lâmpadas ou fazer qualquer reparo elétrico, desligue os disjuntores correspondentes. Limpe e reaperte os componentes, e depois então, religue o quadro de disjuntores.
- Se o disjuntor desarmar, tente religá-lo apenas uma vez. Se ele voltar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento que pode estar causando curto- circuito ou sobrecarga. Na dúvida, consulte um eletricista.
- Em caso de curto-circuito, sobrecarga ou princípio de incêndio, desligue imediatamente o quadro de disjuntores.
- Os interruptores e tomadas devem ser limpos apenas nas partes externas e somente com pano seco.
- Se a água do chuveiro elétrico não esquentar, verifique se o disjuntor está desarmado e religue-o. Caso o problema continue, verifique se a resistência do chuveiro elétrico está queimada, e se estiver, substitua a resistência. **Não esqueça de desligar o disjuntor.** Verifique se a voltagem do chuveiro é a mesma voltagem da rede elétrica.
- Não ultrapasse a carga elétrica prevista no projeto. Todas essas informações estão no Manual do Usuário entregue pela Construteto.

ATENÇÃO

A sua residência foi planejada para uma determinada carga elétrica, e as instalações suportarão somente essa carga.

REALIZAR UMA VEZ AO ANO, OU SEMPRE QUE NECESSÁRIO

- Completar as falhas dos rejuntas dos azulejos e pisos em cerâmica.
- Limpar as caixas de gordura.
- Limpar a fossa séptica, mediante a contratação de serviço especializado, se necessário até antes de um ano, pois ela recebe os esgotos domiciliares e pode causar retorno do esgoto através dos ralos.
- Limpar a caixa d'água para evitar entupimentos e contaminações, verificando também eventuais vazamentos.
- Trocar telhas quebradas.
- Limpar as calhas ou condutores de água.



SOBRE SEU CONDOMÍNIO

O **síndico** é a pessoa legalmente responsável pelo seu condomínio, pois foi eleito pelos moradores em assembleia. Ele é quem irá administrar o condomínio e fazer valer as regras coletivas estabelecidas. Será o responsável por receber a Taxa de Condomínio, fazer o pagamento das despesas e a prestação de contas, entre outras tarefas.

No entanto, cada morador poderá auxiliá-lo na vigilância dos compromissos que resultarão em benefícios para todos, entre os quais:

- Pagar em dia a Taxa de Condomínio;
- Cumprir os prazos de manutenção para preservação da funcionalidade dos equipamentos de uso comum; como bombas de água, interfones, antena coletiva, iluminação de emergência, caixas d'água, portão eletrônico e equipamentos de segurança;
- Identificar locais adequados para o depósito do lixo, informando aos moradores o dia de coleta previsto, e a forma correta para deixá-lo nas áreas destinadas;
- Mobilizar os moradores para implantação da coleta seletiva de materiais recicláveis;
- Manter a limpeza das áreas comuns e eliminação de possíveis focos criadouros de mosquitos e outros transmissores de doenças;
- Dedetizar o imóvel periodicamente e adotar outras medidas para acabar com insetos, ratos e cupins;
- Acompanhar o serviço de instalação de antenas de TV ou similares para garantir que não haja quebra, retiradas ou danos às telhas e calhas;

CUIDADO!

A quebra de telhas e calhas por subidas no telhado é a maior causa de problemas como infiltrações.

- Observar os prazos de recarga dos extintores de incêndio e sua manutenção em áreas com acesso livre;
- Deixar o acesso aos hidrantes sempre livres;
- Acompanhar os assuntos que dizem respeito à administração do condomínio, aos recursos financeiros arrecadados e às despesas realizadas, cobrando sempre a apresentação de Prestação de Contas dos responsáveis;
- Participar e colaborar na realização de atividades coletivas;
- Ter sempre por perto telefones úteis, como o de profissionais de reparos, manutenção e serviços gerais. Ter também os da Polícia Militar e demais serviços públicos de atendimento à comunidade, como; abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, Samu, entre outros.

PARTE 2

Dicas de Boa Convivência

Lembre-se

Não se esqueça de que a sua moradia inclui as áreas que são comuns a todos os moradores. As famílias dividem muitas áreas de uso comum no condomínio. Por exemplo, as calçadas em volta dos blocos ou casas, as áreas verdes, os corredores e escadarias, o hall de entrada dos prédios, o estacionamento, as lixeiras, o centro comunitário, as áreas de lazer, entre outros. Esses espaços pertencem a todos que moram no residencial e são para uso coletivo dos moradores. Não podem ser apropriados para o uso particular nem vendidos. Não podem ter uso diferente para o qual se destinam.

Boa convivência nos espaços comuns

- Zelar pelo respeito aos acordos coletivos, como por exemplo, respeitar o Regimento Interno, a Convenção do Condomínio e manter em dia o pagamento da Taxa de Condomínio. A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno existem para facilitar a convivência de todos. Por isso, procure conhecê-los e saiba quais são os seus direitos e deveres.
- A Taxa de Condomínio é a fonte de renda para o pagamento das despesas de água e luz consumidas nas áreas comuns, manutenção e limpeza do residencial, fundo de reserva e outras que forem aprovadas em assembleia. Portanto, devem ser divididas igualmente entre todos os moradores e pagas mensalmente. Fique atento ao vencimento da Taxa de Condomínio para evitar transtornos.
- Todo morador deve participar das decisões, expressando suas opiniões e sugestões para a melhoria do seu loteamento ou condomínio. Então, participe das reuniões e assembleias comunitárias. Os presentes decidem pelos ausentes. Portanto, se você não participar, depois não adianta reclamar, nem brigar; terá que cumprir o que foi decidido pela maioria presente nas reuniões e assembleias.
- Sua opinião é muito importante, mas lembre-se de que a dos seus vizinhos também. Ouça-os e respeite-os, ainda que não pense do mesmo jeito que eles. Respeitar os vizinhos é a única forma de merecer o prestígio deles e demonstra o quanto você sabe viver em comunidade. Todos devem ser respeitados como moradores, vizinhos e cidadãos.

Para uma boa convivência, nunca se esqueça de:

- Estacionar veículos somente em áreas permitidas;
- Ensinar as crianças a cuidar das áreas de uso comum como se fossem a casa delas;
- Usar adequadamente todas as partes e instalações do condomínio, conforme as regras da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno;
- Zelar para que seus parentes e convidados façam o mesmo;
- Preservar as plantas e móveis de uso coletivo.
- Conservar e manter a limpeza das áreas comuns;



Dicas Para a Organização Dentro da Sua Casa, Pois Refletem na Convivência com os Vizinhos

- Utilizar as janelas para secar roupa não é uma boa ideia! Além de expor a intimidade da sua família, modifica a paisagem da fachada do prédio e os demais vizinhos podem não gostar, podendo também infringir as regras do condomínio e enferrujar os acabamentos do seu imóvel.
- Destine um local adequado para colocar o seu lixo e não o acumule. No dia da coleta, leve-o devidamente embalado, para o local destinado ao lixo no empreendimento.

PARTE 3

Pode ou Não Pode?

PODE, MAS EXIGE CUIDADO

- Pintar o interior da sua moradia com a sua cor preferida;
- Limpar áreas de piso cerâmico com pano molhado ou úmido;
- Trocar as luminárias;
- Instalar aparelho de ar-condicionado, desde que esteja prevista a carga de energia no projeto elétrico e nos locais indicados, conforme Manual do Usuário entregue pela construtora. Verifique a necessidade de um eletricista qualificado para executar um novo circuito e aumento da carga instalada;
- Colocar quadros, armários, ganchos de rede, TV e outros suportes nas paredes ou nos tetos, respeitando as regras constantes no Manual do Usuário entregue pela construtora.

NÃO PODE

Ampliações

- Não pode ser retiradas as paredes das unidades, pois isso oferece risco à construção, em especial quando elas sustentam os pavimentos superiores ou são autoportantes (alvenaria estrutural, paredes de concreto etc.).

Coberturas na Garagem

- Para fazer a cobertura para automóveis, é necessária a autorização do condomínio.
- Nunca abra vãos para instalar portas ou janelas.

Paredes Externas

- Nunca abra vãos para instalar portas ou janelas.
- O fechamento de vãos de janelas ou portas com alvenaria ou outro elemento, prejudica a iluminação e a ventilação da sua casa, portanto não estão liberados.
- Pisos
- O piso ou a laje não podem ser cortados para embutir instalações e fios.
- Os ralos não devem ser tampados.

CONSTRUTETO

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Gás

- Preserve sem modificações o local dos botijões.
- A canalização de gás não pode ser mudada ou bloqueada.
- Quando houver gás de rua encanado ou abastecimento central no condomínio, não é permitida a utilização de botijões dentro da residência. Estes deverão sempre permanecer no local externo indicado pelo condomínio. Descumprir essa regra é colocar em risco a sua vida, de seus familiares e vizinhos, podendo ser criminalizado em caso de acidente.

Itens Gerais

- Varais e ganchos devem ser instalados dentro da residência.
- Os pertences de cada morador devem ser guardados dentro da sua área privativa (na sua residência), a exemplo de bicicletas, carrinhos de bebê, entre outros.
- Áreas comuns não devem servir de depósito para lixo e entulhos de construção.
- As áreas comuns devem ser preservadas por todos, sem a modificação da pintura das estruturas ou alterações de qualquer tipo, a não ser quando for da concordância da maioria e aprovada em Assembleia Geral.
- Da mesma forma, a instalação de grades, toldos ou coberturas só poderá ser realizada com a permissão do condomínio, após aprovação em Assembleia Geral ou de acordo com a convenção.
- Caixas d'água ou cisternas não são locais para banhos. Oriente, principalmente, as crianças.
- Os cabeamentos externos para antena de TV precisam da autorização do síndico do condomínio.

Agradecimentos

A **Construteto Empreendimentos Imobiliários Ltda** agradece a sua atenção até aqui. É importante lembrar dos tens que foram descritos pelo Guia de Manutenção do Proprietário para bom uso e durabilidade do seu imóvel.

Nós trabalhamos para ver a satisfação de nossos clientes e somos realizados em fazer parte decada história.

Att: Construteto Empreendimentos