

## **MANUAL DE USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL**

***Prezado Cliente,***

O presente manual visa à orientação de proprietários e usuários nas utilizações e manutenções corretas do novo imóvel.

### **MANUAL REFERENTE AOS IMÓVEIS: VENDIDAS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL.**

Ele contém informações relativas às características construtivas, às especificações, ao funcionamento, aos cuidados e às recomendações para a conservação, aos procedimentos para as instalações da nova residência, às eventuais modificações, ao trato com as partes e aos prazos possíveis de garantia dos diversos componentes do imóvel. Recomendamos ler atentamente este Manual, onde poderá ser encontrado, entre outros, esclarecimentos sobre como proceder em casos de revisões, vistoria, manutenção de garantia, e manutenções preventivas que aumentarão a vida útil dos seus componentes e possibilitarão a plena e satisfatória utilização do imóvel.

Colocamos nossa empresa à sua disposição para qualquer esclarecimento complementar que se faça necessário.

Cordialmente,

IUSTEN CONSTRUTORA

## ***Finalidade do Manual.***

A CONSTRUTORA IUSTEN, na qualidade de construtora, oferece com o presente manual do proprietário uma série de orientações e esclarecimentos ao novo proprietário. A finalidade principal deste manual é facilitar o conhecimento dos principais materiais, instalações e equipamentos, além de transmitir recomendações para seu uso e conservação, visando à boa manutenção do novo imóvel adquirido.

A observação destas orientações e sugestões será fundamental para o perfeito funcionamento da residência, evitando assim problemas futuros que venham causar a diminuição da sua vida útil.

Leia com especial atenção o CAPÍTULO “GARANTIAS DE CONSTRUÇÃO” - cuja eficácia perante a CONSTRUTORA IUSTEN, dependerá da correta observância desse Manual.

## ***Recomendações gerais.***

O manual de uso e manutenção do imóvel atende ao dispositivo legal da NBR 5671 da ABNT e tem o propósito de, ao fornecer informações técnicas sobre o funcionamento, manejo e manutenção do imóvel, poupar seu proprietário e usuário de transtornos e despesas desnecessárias, além de capacitá-lo a efetuar pequenos reparos.

O imóvel é constituído de uma série de materiais heterogêneos que estão sujeitos a desgaste, mesmo com o uso normal.

O uso inadequado das instalações e/ou dos equipamentos poderá dar causa a despesas extraordinárias e/ou perda da garantia. **A partir da entrega do imóvel a responsabilidade pela sua conservação é inteiramente do seu proprietário,** não obstante as garantias legais que lhe são asseguradas.

A construtora vistoriou o imóvel, tendo testado o funcionamento de todas as instalações e equipamentos antes de considerá-lo concluído e entregue. **Há itens em seu imóvel que a construtora NÃO fornece garantia,** para tanto recomendamos que antes de tomar posse do mesmo, realize **vistoria dos itens abaixo:**

- Portões de ferro/aço da garagem estejam funcionando corretamente em sua abertura e fechamento.
- Todas as portas e janelas da residência abram e fechem sem apresentar problemas, como empenamentos, rasparem, travarem e etc.
- Todas as fechaduras de portas e janelas estejam com suas chaves na fechadura e ambas fechem e abram com facilidade e correto funcionamento.
- Verificar todas as peças de granito e mármore, como bancadas, pingadeiras e soleiras estejam sem manchas ou trincas.
- Verificar se há pisos ou revestimentos cerâmicos soltos, trincados ou quebrados, seja no piso, paredes ou rodapés.

- Verificar se há falta de rejunte (rejuntamento) em todo piso cerâmico interno e externo, paredes com revestimento, rodapés e vasos sanitários cerâmicos – para que não hajam infiltrações e danifiquem o piso, seja por mancha ou por perder aderência junto a argamassa.
- Verificar se há pias ou vasos sanitários soltos.
- Verificar se há vazamento de água em tubulações ao acesso do proprietário, como engates de torneira do banheiro, sifão da pia do banheiro, tubo de ligação do vaso sanitário e válvula de descarga do vaso sanitário.
- Verificar se tubulações com saída de água estão funcionando, como torneiras, vaso sanitário e chuveiro.
- Verificar se há descolamento de reboco das paredes externas e muros externos (junto da pintura) – reboco solto ou danificado.
- Verificar se há defeitos, fissuras, manchas ou descoloração na pintura interna e externa da casa, bem como dos muros.
- Verificar se há telhas faltantes, telhas fora do lugar ou telhas quebradas.
- Verificar se há manchas de infiltração existentes no teto do imóvel, indicando infiltrações no telhado e rufos pré-existentes.

Todos esses itens SEM GARANTIA, são de fácil dano, por quebra do material, furos em paredes para instalação de móveis, entre outros danos causados por mal uso pelo proprietário. Para tanto: **Caso seja verificada a incidência de qualquer falta ou defeito nos itens acima descritos, informe imediatamente à construtora IUSTEN, devolvendo as chaves para providencia imediata dos reparos, antes de sua instalação definitiva no imóvel.**

Lembrando que antes da entrega das chaves todos esses itens, incluindo verificação de telhas quebradas, vazão de água em torneiras, registros e descargas, rejuntos internos e externos nos pisos, foram minuciosamente verificados para a entrega de um imóvel em excelente estado (de novo) para nossos clientes.

## **GARANTIA DE CONSTRUÇÃO**

### **Objeto da Garantia.**

A CONSTRUTORA IUSTEN concede a garantia da construção desta residência, nos termos referidos neste Manual de uso e Manutenção do Imóvel.

### **Termo Inicial.**

O início para os prazos aqui fixados, salvo disposição legal ou regulamentar em contrário, se consta da data de assinatura do: “Contrato Particular de Compra e Venda”, ou “Contrato de Compra e Venda com Valor de Escritura” fornecido e assinado junto a Caixa Econômica Federal, ou “Escritura Pública de Compra e Venda”, ou obtenção das chaves; valendo o que ocorrer em primeiro lugar.

Caberá ao proprietário ou usuário, notificar através de pedido de reparo, por escrito, conforme “Solicitação de Manutenção”.

### **Prazos para Garantia.**

#### **Por 5 (cinco) anos:**

- **Estrutural.** Vigas e Pilares estruturais da casa, Fissurados ou Trincados em espessura superior a 1 mm (um milímetro), havendo separação da estrutura.

#### **Por 2 (dois) anos:**

- **Impermeabilizações.** (Umidade proveniente do solo junto ao chão interno do imóvel).
- **Cessão ou cedência da estrutura do telhado.** (Defeitos na estrutura ou madeiramento interno de sustentação do telhado, como seu afundamento parcial ou total).

#### **Por 1 (um) ano:**

- **Vazamentos nos encanamentos de água e esgoto, internos às paredes e chão.** (Vazamento nas paredes e chão devido a problemas nos encanamentos internos, sem acesso ao proprietário ou usuário. Defeito em registros, válvulas de descargas, encanamentos em geral – em especial ao externo que leva água até dentro do imóvel).
- **Disjuntores do quadro de luz.** (Caso estes apresentem defeito de fabricação ou mau funcionamento, desde que sua capacidade elétrica em ampères seja respeitada).

- **Instalações elétricas em geral.** (Tomadas, Interruptores e bocais de iluminação sem funcionamento adequado, desde que verificado que não foi danificado pelo proprietário ou usuário).
- **Azulejos, revestimentos cerâmicas, pisos soltos e rejunte.** (Garantia nos Pisos e Revestimentos internos e externos cerâmicos soltos, descolados em sua totalidade da argamassa, rejunte entre pisos solto ou trincado – Não há garantia quanto a quebra do piso ou trinca, sendo constatado o mal uso do proprietário em sua manutenção).
- **Desmoronamento de Fossa Séptica e Sumidouro.** (Eventual cessão ou cedência de terra no entorno da fossa séptica e sumidouro, bem como seu colapso e total desmoronamento – desde que verificado que sua manutenção e correto esvaziamento tenham ocorrido conforme orientações desse manual).
- **Rufos e Calhas.** (Infiltração de água de chuva em tetos e paredes altas na região de rufos entre casas e muros, infiltração de água em calhas por defeito de instalação da mesma).

#### **Por 6 (seis) meses:**

- **Correção nas vedações das esquadrias das janelas.** (Reparos na vedação – silicone – necessários nas esquadrias das janelas de vidro temperado)
- **Fissuras na massa de acabamento (pintura).** (Fissuras finas, de máximo 0,3 cm, nas paredes: ao longo dos pilares, ao longo dos eletrodutos; e no teto: seguindo as vigas da laje).
- **Reparo dos registros do banheiro e área de serviço.** (Registros não fechando o fluxo de água por defeito de fabricação).
- **Caixa d'Água, sua ligação com rede externa de água e boia.**
- **Pintura interna e externa,** (quanto ao aparecimento de manchas pontuais, descolamento da tinta e massa corrida e textura da parede. Infiltração de água da chuva do exterior para o interior da residência por falta de impermeabilização da tinta e textura externa.

#### **NÃO HÁ GARANTIA:**

- Defeitos diversos, manchas ou descoloração nas Pinturas interna e externa e de muros;
- Telhas quebradas;
- Louças sanitárias quebradas ou rachadas;
- Vidros quebrados, rachados ou manchados;
- Esquadrias de janelas manchadas, riscadas ou quebradas;
- Acabamento dos metais e torneiras;
- Mármore ou granitos, trincados ou manchados.
- Cubas de pias ou lavatórios soltos;
- Portas de madeira e aço/ferro empenadas ou com dificuldade de fechamento e abertura;
- Eletrodutos obstruídos;

- Rejuntamento de Azulejos e pisos, internos e externos;
- Rejuntamento de pias, vasos e pisos;
- Portais, alizares e rodapés trincados (pintura), e ou empenados;
- Entupimento de tubulações hidráulicas e de esgoto;
- Trincos, maçanetas e fechaduras de todas as portas e janelas;
- Regulagem de válvulas de descarga;
- Piso com caimento inadequado;
- Vazamentos nas partes hidráulicas externas, de acesso ao usuário, como engates de torneiras, sifão de pias e tubos de ligação de vasos sanitários, etc;
- Mau cheiro (ralo sem tampa ou fossa cheia);
- Nos muros da residência, seja por trincos ou desmoronamentos.
- Portões metálicos, trilhos e etc.

## **OBSERVAÇÃO:**

**ENTRE MUROS EXTERNOS E A RESIDÊNCIA PROPRIAMENTE DITA HÁ UMA DILATAÇÃO ENTRE AS EXTRUTURAS, OU SEJA, A CASA E MURO SÃO FEITOS SEPARADAMENTE, LOGO É COMUM O APARECIMENTO DE UMA FISSURA ENTRE ESSAS DUAS EXTRUTURAS, NÃO REPRESENTANDO DANO ESTRUTURAL OU FALHA NA CONSTRUÇÃO. O REPARO DESSA FISSURA E PINTURA NÃO ESTÁ CONTEMPLADO NA GARANTIA DO IMÓVEL.**

**A TROCA DE TELHAS NÃO ESTÁ CONTEMPLADA NA GARANTIA DO IMÓVEL, LOGO TENHA CUIDADO AO INSTALAR ANTENAS, POIS UMA EQUIPE NÃO ESPECIALIZADA PODE QUEBRAR TELHAS DE CONCRETO, OCORRENDO INFILTRAÇÕES FUTURAS NO TELHADO E LAJE NA OCASIÃO DE CHUVAS.**

**FIQUE ATENTO AO REJUNTE DO PISO DE SUA RESIDÊNCIA – CASO O REJUNTE TRINQUE OU SOLTE ANTES DE UM ANO DE USO DA RESIDÊNCIA, ACIONE A CONSTRUTORA PARA SUA REPOSIÇÃO DENTRO DA GARANTIA. O NÃO ACIONAMENTO PODE GERAR INFILTRAÇÕES NO PISO DANIFICANDO-O SEJA COM MANCHAS OU SOLTANDO DA ARGAMASSA QUE O FIXA AO CHÃO. APÓS PRAZO DE GARANTIA ESSA É UMA MANUTENÇÃO DE SUA RESPONSABILIDADE.**

### ***Condições de Exclusões das Garantias.***

A execução pelo proprietário ou usuário de obras, benfeitorias ou modificações em geral sem prévia anuência da CONSTRUTORA IUSTEN.

Imposição de cargas (peso), superiores por m<sup>2</sup> à previsão do Projeto Estrutural, devendo ser, em caso de dúvida, ouvida a CONSTRUTORA IUSTEN.

Comprovado o descumprimento das instruções constantes neste Manual, ou qualquer ação ou omissão do alegado defeito, ressalvando apenas o desgaste pelo uso.

### ***Vencimento da Garantia.***

Mesmo quando uma solicitação de reparo for atendida pela CONSTRUTORA IUSTEN, dentro do prazo de garantia, e devidamente formalizada em momento oportuno, através

de pedido de reparo e seu aceite; não haverá prorrogação de prazo da garantia, tendo como data inicial a descrita no *item “Prazos de Garantia”*.

### ***Cancelamento das Garantias.***

Quaisquer modificações ou alteração na parte estrutural do imóvel, como: ampliações, demolições, inclusão ou retirada de paredes, fechamento de janelas, abertura de novas janelas, alterações no encanamento original, aumento ou redução nos muros.

Troca de revestimento cerâmico das paredes e pisos cerâmicos. Trocas das janelas e portas, sendo necessária a quebra parcial de paredes e batentes.

Danos que sejam resultantes da inadequada utilização, da má conservação e da falta de manutenção através de mão de obra não credenciada, nas instalações e equipamentos do imóvel.

**Nota:** A partir do momento da entrega das chaves, ou, antes disso, em casos devidamente comprovados, a responsabilidade pela conservação do mesmo, será inteiramente do proprietário, independentemente das garantias que aqui assumimos.

### ***Termo de transação que empresta à Garantia outorgada aceita***

Considerando que é condição expressa pela validade da presente garantia a fiel observância do presente Manual do proprietário enunciado de forma clara e objetiva, acordam que em respeito ao objetivo deste Certificado, de prevenir discussões ou litígios futuros, definido com objetividade e transparência diretas e obrigações, é preciso também valorizar esse documento, como fonte de direitos e obrigações decorrentes da presente aquisição imobiliária, e, querem as partes emprestar a esse documento, EFICÁCIA DE TRANSAÇÕES, PARA FIXAR O COMPROMISSO DE NELE BASEAREM SUAS EVENTUAIS PRETENSÕES E DEFESAS.

### ***Solicitação de Manutenção.***

#### ***Como solicitar***

O Departamento de Manutenção se destina a atender dentro da garantia as solicitações de reparos nos imóveis construídos pela CONSTRUTORA IUSTEN, observando o seguinte:

O Atendimento para as partes privativas será solicitado pelo proprietário ou seu representante legal.

#### ***Como proceder.***

Serão observadas as seguintes regras no que tange para a realização de reparos:

- a.** no prazo de 05 (cinco) dias úteis, um técnico da construtora entrará em contato com o proprietário no endereço ou telefone fornecido na “SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO”, e marcará uma data para vistoria do defeito reclamado, que deverá ser realizada dentro de 15 (quinze) dias da data desta solicitação.
- b.** se o defeito não decorreu do mau uso da unidade ou de suas instalações, equipamentos, componentes e acessórios, ou, ainda, da ação de terceiros, a

- construtora promoverá os reparos necessários, no prazo estipulado em um “termo de vistoria”, preenchido pelo técnico da construtora e assinado pelo proprietário;
- c. os serviços de reparação dos defeitos somente poderão ser executados pela construtora, pela assistência técnica do fabricante ou profissional, devidamente autorizado pelo proprietário, sob pena de perda da garantia.
  - d. por ocasião da entrega dos reparos, haverá uma segunda vistoria onde será constatado a eficiência da manutenção realizada, e o proprietário dará quitação dos serviços através de um “termo de entrega de serviços”. A não entrega desse termo assinado dará o direito a Construtora Iusten de cancelar a garantia do item reparado.
  - e. Quaisquer impedimentos da realização do reparo, ou expulsão do profissional que realizar o reparo, pelo proprietário ou usuário, dará o direito a Construtora Iusten de cancelar a garantia do item reparado.

**IMPORTANTE:** NÃO SERÃO CONSIDERADOS OS PEDIDOS PARA VISTORIA E REPAROS FEITOS VERBALMENTE, POR TELEFONE, OU QUALQUER OUTRO MEIO QUE NÃO O ENVIO POR ESCRITO DE “SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO”.

Em caso de emergência a solicitação poderá ser feita por telefone (44) 98864-6464 e posterior formalização escrita.

## **CUIDADOS PREVENTIVOS**

Caro proprietário, assim como na aquisição de um veículo novo, onde há a necessidade da efetuação de revisões na concessionária de tempo em tempo, pagas pelo proprietário, para que o veículo continue em garantia – o mesmo acontece com seu imóvel.

O imóvel adquirido é seu bem – logo, cuide dele – faça manutenções regulares. A não ocorrência de manutenções pode acelerar seu desgaste.

**Abaixo seguem cuidados preventivos que devem ser realizados pelo proprietário. Caso seja verificado que algum dano foi ocasionado ao imóvel devido à ausência de cuidados preventivos, poderá haver perda de garantia do item danificado, como:**

**- o não cuidado com rejuntas dos pisos, a quebra e não troca de pisos – isto pode acarretar em infiltrações de água danificando outros pisos, o que se caracterizará como mal uso do proprietário.**

**- a não troca de telhas quebradas pode ocasionar infiltração de água de chuva no teto do imóvel, danificando a pintura, o que se caracterizará como mal uso do proprietário.**

**- o não esvaziamento correto da fossa séptica e sumidouro que podem ocasionar desmoronamento de terra, infiltrações de água, mal cheiro e entupimento dos canos de esgoto, o que se caracterizará como mal uso do proprietário.**



- manter ralos de escoamento da água pluvial (da chuva) limpos e livres de obstrução e lixo, para que não aja acúmulo de água no quintal ou áreas externas da residência, do contrário se caracterizará como mal uso do proprietário.

### **Instalações Hidro-sanitárias, Louças e Metais.**

#### **Tubulações de Esgoto Sanitário.**

Por serem de material plástico (PVC), merecem certos cuidados especiais nos seguintes aspectos;

- a. Tome o máximo cuidado na furação das paredes do banheiro e lavanderia, não realizando furos nas proximidades, nem em linhas retas e horizontais, de saídas de água, registros e válvulas de descarga.
- b. O desentupimento deverá ser sanado com cuidado para não danificar as conexões ou provocar fendas na tubulação.

#### **Desentupimento de Aparelhos Sanitários.**

##### **a. Vasos.**

Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários. São causas frequentes de entupimento, a colocação indevida de papel comum, fralda descartável, absorvente feminino, cotonetes, cabelo, papel higiênico em excesso, vidros e caixas de remédio. Também tenha muito cuidado com os desodorizantes sanitários (de corpo plástico com recipiente para refil) que se prendem à borda dos vasos. Sua queda poderá causar sério entupimento.

A maneira comum de desentupir um vaso sanitário é o bombeamento com a "bomba" manual de borracha, ou a assistência técnica de firma especializada.

##### **b. Pias do Lavatório.**

Entopem por deposição de cabelo, sabão e outros detritos que se depositam no sifão. Este possui um corpo inferior desmontável. Desmonte o sifão efetuando uma boa limpeza, retirando os detritos mais rebeldes. Recomenda-se uma limpeza periódica nestes sifões.

**OBS:** SIFÃO - É MUITO COMUM A DANIFICAÇÃO DO SIFÃO DAS PIAS DE COZINHA OU BANHEIRO, AO GUARDAR PANELAS E UTENSÍLIOS EMBAIXO DA PIA, ONDE SE LOCALIZA O SIFÃO. POR ISSO PEDIMOS MUITO CUIDADO AO GUARDAR OBJETOS NO ARMÁRIO EMBAIXO DA PIA, PARA QUE O SIFÃO NÃO SOFRA PANCADAS OU DESLOCAMENTOS, O QUE PODERÁ SER MOTIVO PARA VAZAMENTOS NÃO COBERTOS PELAS GARANTIAS ESPECIFICADAS EM "GARANTIAS".

##### **c. Ralos.**

Entopem normalmente por acúmulo de detritos do piso, sabão, areia, cabelo, palitos, piaçava, etc. Nos ralos sifonados estes detritos ficam depositados no fundo, acarretando o bloqueio das águas e o conseqüente transbordamento. Por isso, se faz necessário a limpeza periódica dos ralos.

Na limpeza de ralos e sifões não use:

- ácidos ou produtos cáusticos;
- substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;

- acetona concentrada;
- haste ou arames não apropriados, que podem danificar as peças de PVC.

#### **d. Engates de Vaso Sanitário.**

O engate do vaso sanitário (espude e tubo de ligação) não pode sofrer torção ou receber pressão, ou seja, não pode receber peso em sua longitude, pois pode danificar a vedação. Caso este esteja vazando água, com ajuda de um profissional especializado, retire o engate e reinstale-o. Caso o vazamento continue a ocorrer troque todo o kit de ligação por um novo.

#### **Fossa Séptica e Sumidouro.**

A fossa séptica e sumidouro de sua residência foram projetados e construídos conforme norma NBR 7229, para uma residência unifamiliar. Foram utilizados tubos de concreto armado com 0,50 (meio) metro de profundidade e 1 (um) metro de diâmetro, em quantidade suficiente conforme norma.

Sua residência não tem rede de esgoto, logo é de sua inteira responsabilidade o esvaziamento periódico da fossa. Recomendamos esvaziamento (limpeza) da fossa em um intervalo mínimo de 3 (três) meses e máximo de 6 (seis) meses, **ou assim que esta encher.**

Utilize profissionais especializados (limpa-fossa). Ao esvaziar a fossa, certifique-se que o profissional contratado não retirou apenas a água contida na fossa, mas também toda a gordura e detritos decantados no fundo da fossa. A fossa é apenas um reservatório temporário para o esgoto de sua residência, seu total preenchimento variará conforme o uso do esgoto por sua família.

ANTES DE SOLICITAR MANUTENSÃO À CONSTRUTORA EM SUA FOSSA E SUIMDOURO, PROVIDENCIE PRIMEIRO O SEU TOTAL ESVAZIAMENTO. A CONSTRUTORA NÃO REALIZA TAL SERVIÇO. DÊ DESTINO AO SEU ESGOTO PRIMEIRO.

Dicas para prolongar o uso da fossa:

- Evite depósito direto no seu esgoto de óleos e gorduras provenientes da cozinha. Guarde esse material em recipientes e faça outro destino.
- Evite desperdício de água: tome banhos rápidos, abra a torneira apenas quando necessário.
- Evite que água de lavagens de máquinas de lavar roupa seja destinada para sua fossa. Reutilize a água para lavar pisos e áreas externas.

**OBSERVAÇÃO:** A FOSSA SÉPTICA NÃO É REDE DE ESGOTO. TEM UMA CAPACIDADE MÁXIMA E PODE ENCHER CONFORME O USO. É DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO O ESVAZIAMENTO DO SISTEMA DE TANQUE SÉPTICO DA RESIDÊNCIA. O NÃO ESVAZIAMENTO PODE CAUSAR RETORNO NA REDE DE ESGOTO, MAU CHEIRO, INFILTRAÇÃO DE ESGOTO NA TERRA PRÓXIMA A REGIÃO DA FOSSA, BEM COMO CAUSAR INCÔMODO E DANOS À RESIDÊNCIAS DE VIZINHOS. ESVAZIE SUA FOSSA SEMPRE QUE NECESSÁRIO.

#### **Registros de Torneiras.**

Para seu perfeito funcionamento necessitam, periodicamente, de substituição nos elementos de vedação ou mesmo substituição de peças que se desgastam pelo uso cotidiano:

- Tenha cuidado ao efetuar reparos para que as ferramentas não danifiquem o acabamento cromado do metal. O uso de palha de aço ou outros produtos abrasivos, por isso, também não são recomendados.
- As torneiras e registros fecham-se satisfatoriamente com leves torções. Esforços excessivos poderão danificar os elementos vedantes e provocar vazamentos.
- Nunca pendure ou apoie quaisquer itens em torneiras e registros.

#### **Registro de Gaveta.**

- Não mantenha o registro de gaveta (geral) em posição intermediária. Use totalmente aberto ou totalmente fechado para eventuais reparos na instalação hidráulica.
- Não utilize os registro de gaveta como reguladores de vazão, substituindo os registros de pressão, que são os produtos indicados para essa função.

#### **Registro de Pressão.**

- Não aperte demasiadamente os volantes dos registros de pressão laterais de lavatórios. Aperte o suficiente para a vedação da água.
- Os registros são aparelhos sensíveis, que devem ser manuseados de forma racional. Evite pendurar objetos, como: vassouras, roupas, suportes, etc.

#### **Ligações Flexíveis dos Banheiros (Rabichos).**

As ligações dessas peças foram revisadas quando da entrega do seu imóvel. Por suas próprias características físicas e por estarem expostos a pancadas, estão sujeitas a danos, causando vazamento de água.

Deve-se ter cuidado, na limpeza do banheiro, para não danificar estas ligações existentes nas pias e caixa acoplada do vaso sanitário. Esforços excessivos ou pancadas de vassouras poderão danificar estas conexões, ocasionando vazamentos. No caso do vazamento poderão ser substituídos com facilidade, tomando-se o cuidado de fechar o registro geral de água do banheiro.

#### **Águas Pluviais (Chuva).**

Verifique sempre se a grelha do ralo da área de serviço, quintal ou corredor lateral esteja desobstruída. Tenha cuidado para que detritos não cheguem ao ralo, ocasionando entupimento. Normalmente, o excesso de água transbordando dos vasos de plantas ou jardineiras contém terra e folhas. Uma boa medida de se evitar que isto ocorra é ter o máximo cuidado e proteger o ralo.

#### **Vazamento em Tubulações Hidráulicas.**

No caso de algum vazamento em tubulações de água fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro geral do cômodo em que o mesmo está ocorrendo. Em seguida, solicite a presença de uma firma habilitada para providenciar o reparo.

#### **Rejuntamento (Vedação).**

Em todo o chão da residência possui rejuntamento entre os pisos cerâmicos, bem como em revestimento cerâmico das paredes de banheiro, área de serviço e cozinha. Portanto, necessitam de certos cuidados na sua conservação para se evitar infiltração.

- a. Evite o uso de ácidos ou detergentes para a limpeza dos pisos e azulejos. A

composição química desses produtos provoca as erosões prematuras de seus rejuntamentos, ocasionando infiltração generalizada;

- b. Vassouras ou escovas de piaçava ou nylon, por excesso de uso, podem também provocar a remoção do rejuntamento;
- c. As peças sanitárias, os ralos, assim como as juntas dos pisos, necessitam de revisões periódicas dos seus rejuntamentos, a fim de preservar a impermeabilização do local;
- d. Se surgir manchas no teto dos banheiros, poderá ser o vapor d'água (água quente dos chuveiros), que pode condensar e causar manchas no teto;
- e. **Faz-se necessário que o rejuntamento seja conservado. Revise o rejuntamento e aplique novo rejunte onde houver falhas, ausência, trincos e etc;**
- f. Ao fixar telas ou grades, nas janelas ou varandas, solicitar a empresa contratada, quando da fixação dos grampos ou parafusos, impermeabilizar o local com silicone, a fim, de preservar a impermeabilização da fachada.

### **Limpeza da Cozinha e dos Banheiros e Revestimentos Cerâmicos**

Por suas características construtivas o revestimento empregado, não necessita e nem deve ser lavada, bastando apenas um pano úmido embebido com solução apropriada para sua limpeza. O recomendável é a utilização de sabão neutro ou solução à base de produto amoníaco. A conservação do rejuntamento e do próprio piso se dará melhor com seu uso. **Os produtos à base de cloro como água sanitária, sabão em pó etc, são prejudiciais à sua conservação.**

São os seguintes os principais cuidados que recomendamos para prolongar a sua vida útil e manter seu perfeito funcionamento:

- a. A limpeza dos pisos cerâmicos, louças, azulejos e granitos, seja feita com produtos não cáusticos ou agressivos, evitando principalmente a utilização de produtos ácidos. O uso de tais produtos tende a retirar o brilho natural destas peças, alterando, ainda, sua cor e causando perda de beleza;
- b. Evite o contraste excessivo de água quente com água fria nas louças (pias, lavatórios, vasos etc.) e pisos cerâmicos, A variação brusca de temperatura poderá provocar rachaduras nestas peças. É conveniente, caso necessário, alternar com intervalos de tempo;
- c. Evite o uso de pregos nos azulejos ou pastilhas, pois, mesmo nas juntas, poderão rachar ou quebrar com as batidas para a sua cravação. Quando necessário, utilize uma máquina de furar com a broca de vídea para fazer a furação, tomando-se o cuidado de colocar no local a ser furado um pedaço de fita gomada para que a broca não deslize e arranhe o azulejo, É também conveniente marcar-se o furo com um prego antes de usar direto a máquina de furar com broca;
- d. Nunca suba ou apoie-se as louças nas bancas de pia. As características físicas destas peças não suportam peso dessa grandeza;
- e. A quantidade de louças ou outros objetos dentro das cubas de sua pia pode provocar seu desprendimento da banca, por excesso de peso.

### **Vidros.**

Para sua limpeza não use esponjas de aço, que arranham e eliminam sua cristalinidade. Utilize apenas água com sabão ou álcool. Tenha cuidado, no momento da limpeza, para não danificar os caixilhos (moldura de fixação).

## **Esquadrias de Alumínio, portas e portões de aço/ferro.**

Abaixo, seguem alguns itens importantes:

### ***Esquadrias de Alumínio:***

#### **Limpeza**

- 1) A limpeza das esquadrias deve ser feita com uma solução de água e detergente neutro, a 5%, com auxílio de esponja ou pano macios, nos seguintes intervalos de tempo:
  - No mínimo, a cada 12 meses em zona urbana e rural
  - No mínimo a cada 3 meses em zona marítima ou industrial
- 2) As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam sempre limpos, para se evitar o acúmulo de poeira, que, com o passar do tempo, vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo que comprometem o desempenho das roldanas exigindo sua troca precoce.
- 3) Não usar fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo.
- 4) Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá manchar e tornar a pintura opaca.
- 5) Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso. Esta operação poderá ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias.

#### **Lubrificação**

Graxa ou óleo não pode ser utilizado nas articulações e roldanas. Estes produtos podem conter ácidos e outros aditivos não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias, causando manchas no material.

#### **Pintura**

1) Antes de executar qualquer tipo de pintura é necessário proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC. Evite a utilização de fitas tipo "crepe". Esta fita costuma manchar a esquadria quando em contato prolongado, por isso, também é recomendável remover a fita protetora após o término da pintura.

2) Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpar imediatamente, enquanto fresca, com pano seco e em seguida com pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

## **Portas e Portões de aço/ferro.**

Uma das limitações do ferro é a sua manutenção. Por causa da predisposição do material à oxidação, É aconselhável que sejam efetuadas 2 (duas) demãos de esmalte sintético nas esquadrias de ferro (grelhas, portões, gradis, etc) a cada 12 (doze) meses, ou tratamentos específicos para evitar a corrosão para se ter uma boa conservação.

## **Pintura das Paredes e Tetos.**

A tinta utilizada na pintura das paredes de seu imóvel não é resistente à abrasão através de limpeza com panos e detergente. A melhor solução para remover manchas provocadas por sujeiras é proceder ao retoque da pintura, com as mesmas características de origem.

Quanto ao surgimento de mofo, bolor ou fungos em áreas onde não se constata infiltrações, provocados por alguma unidade, devem ser tomadas as seguintes providências:

- a. Passar um pano molhado na superfície mofada com uma solução de água + água sanitária, na proporção 1:1;
- b. Passar um pano molhado com água limpa;
- c. Aguardar a secagem total;
- d. Repintar;
- e. Manter a superfície melhor ventilada e iluminada se possível.

No caso de ser constatada alguma infiltração, antes das providências anteriormente sugeridas deve-se recorrer à Assistência Técnica da Construtora para o reparo, caso esteja no prazo de garantia, ou por profissional de conhecida capacidade técnica.

### **Fechaduras.**

Os fabricantes de fechaduras recomendam que, para o perfeito funcionamento e a conservação, não se deve colocar qualquer tipo de lubrificante líquido nas partes internas ou usar produtos com a finalidade de limpar ou polir o acabamento externo. Estes produtos poderão penetrar no mecanismo interno e danificá-lo.

Deve-se usar grafite em pó (à venda em lojas de Ferragem) para a lubrificação das peças móveis Internas e passar, apenas, um pano seco (flanela) para limpeza do acabamento.

### **Instalações Elétricas.**

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento. Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão devidas ao uso abusivo, modificações introduzidas ou ligações inadequadas.

A carga máxima de cada circuito é calculada considerando-se genericamente uma potência de 100 W por ponto, exceção daquelas que são especificadas previstas no projeto. Portanto, evite o uso de conectores triplos (benjamim), os quais poderão acarretar cargas acima das estipulas no projeto.

Pode ocorrer aquecimento nas instalações por falha de material, excesso de carga ou mau contato nas ligações. Nos dois primeiros casos a proteção do circuito através dos disjuntores, atuará devidamente. No caso de mau contato, a chave disjuntora não é sensível a estes defeitos porque as condições elétricas do circuito pouco se alteram, só indo atuar no momento de um curto-circuito.

O aquecimento excessivo pode levar até à carbonização do encapamento do fio e das peças adjacentes ao ponto com defeito.

Este tipo de defeito, assim que detectado pelo contato da mão, deverá ser corrigido o quanto antes, para evitar conseqüências mais graves. Os pontos de maior ocorrência desse defeito são:

- Tomadas com pinos de contato frouxos;
- Emendas mal feitas;
- Parafusos frouxos no quadro de disjuntores ou em tomadas;
- Procure averiguar a causa do desligamento do disjuntor através de um profissional especializado.

### **Mármore e Granitos.**

Nunca se devem utilizar produtos de limpeza agressivos, tais como palha de aço,

ácido ou detergentes muito fortes, nem remova sujeiras com "faquinhos". Recomendamos limpá-los com pano úmido e detergente ou sabão neutro.

### **Esquadrias de Madeira e Madeiras em Geral.**

Lembramos que as esquadrias de madeira e revestimentos de madeira em seu imóvel não devem ter contato com a água, pois são materiais suscetíveis a empeno e encanoamento quando expostos a esta situação.

Evite batidas em portas ou caixilhos, pois os mesmos podem ocasionar trincas entre o alisar e a parede.

### **Telhado, Rufos e Calhas**

As telhas de concreto utilizadas no seu imóvel são susceptíveis a trincos e rachaduras com o passar do tempo e devem ser substituídas sempre que necessário.

É necessária a revisão periódica da impermeabilização dos rufos entre muros e residências vizinhas, como aplicação de "sela-trinca" entre suas emendas.

***Atenciosamente e certo da leitura e compreensão deste manual,***

**IUSTEN CONSTRUTORA**

**Rua Bernardino Bogo, 68, Centro, Mandaguaçu, PR**

**Tel: (44) 3245-3313 – (44) 98864-6464**

**Site: [www.iusten.com.br](http://www.iusten.com.br)**