

# CONQUISTEI MEU APARTAMENTO, E AGORA?

**CONHEÇA O MANUAL  
DO PROPRIETÁRIO**





O GRANDE DIA

DA REALIZAÇÃO DO

SEU SONHO CHEGOU!

EMPREENDIMENTO ESCOLHIDO,

DOCUMENTOS EM MÃOS E A FAMÍLIA

EM FESTA. AGORA É A HORA DE

ENCARAR O **PRÓXIMO PASSO** E CONHECER

TODAS AS CARACTERÍSTICAS DO SEU NOVO LAR.

**A DIRECIONAL FORNECE AOS NOVOS**

**PROPRIETÁRIOS UM MATERIAL** QUE AJUDARÁ

VOCÊ NA SUA MUDANÇA E VIVÊNCIA NO NOVO

AMBIENTE. CONTINUE A SUA LEITURA E SAIBA

COMO USAR ESSE MANUAL A SEU FAVOR.

# PARA QUE SERVE?

O **manual do proprietário** é dedicado a orientações sobre o uso, conservação e manutenção preventiva do imóvel. Dessa forma, a sua nova aquisição poderá atender a todas as suas expectativas por muito mais tempo. Essa prevenção é muito importante. E devemos entendê-la como um serviço técnico executado por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente.

# O QUE IREI ENCONTRAR?

Dentro desse material, você encontrará informações muito importantes para conhecer o seu imóvel como:

- **Prazos de garantias;**
- **Materiais de acabamento utilizados;**
- **Profissionais técnicos pelo projeto;**
- **Componentes da edificação;**
- **Características das instalações;**
- **Fornecedores e assistência técnica;**
- **Localização e distribuição dos equipamentos e ambientes.**

# CONHEÇA O IMÓVEL

Na primeira sessão do seu manual, você entenderá as **propriedades do empreendimento**, como o número de torres ou blocos, localização e seus arredores, seus acessos, propriedades de segurança, além da descrição das áreas comuns do condomínio por pavimentos: estacionamento, lazer, cobertura, entre outros. Nessa área, há também uma **descrição dos tipos de apartamentos**, contando com sua composição detalhada: quantidade de quartos e suítes, área externa, entre outros cômodos.

Após essa leitura, são apresentadas **imagens ilustrativas** das plantas humanizadas do condomínio e de todos os tipos de apartamentos, bem como **perspectivas ilustradas** e uma **ficha técnica** com nome, endereço, número de unidades e empresas responsáveis pela construção e incorporação.



# ORIENTAÇÕES IMPORTANTES

Após ficar por dentro de todas as características do empreendimento, você vai encontrar em seu guia algumas **orientações de utilização do seu bem**. Neste roteiro, são incluídas informações como a localização dos registros de água, gás e disjuntores, além de dicas da melhor forma de utilizá-los. Por exemplo, caso você viaje e deixe seu apartamento vazio, existem alguns procedimentos que poderão ajudar na manutenção preventiva do imóvel.

Outras informações a respeito de **solicitações de telefone, TV por assinatura, serviços de mudança e instalação de equipamentos elétricos** também se encontram nessa área, com detalhes como potência e voltagem das tomadas, para que nenhum aparelho seja danificado. Demais instalações, como a **colocação armários ou reformas**, também possuem regras para que não prejudiquem nenhum tipo de acesso ou causar acidentes.

Existem também orientações para a **limpeza e manutenção das áreas comuns**, como acesso, lazer e elevadores, além de **cuidados com sistemas elétricos e dicas para o melhor uso**, preservando o condomínio.

**ÁGUA**

O Residencial Bella Toscana foi entregue com todas as ligações definitivas de água e esgoto (prumadas, ramos e pontos de consumo) e com os registros de gaveta fechados. Esses registros estão localizados aparentes, conforme descrito abaixo:

- Área de serviço: registro de gaveta localizado na parede (shaft) da área para alimentação da área, da cozinha e do banheiro de serviço (lavabo, no caso dos apartamentos modificados).
- Banheiros: registro de gaveta localizado na parede (shaft) do chuveiro para alimentação do respectivo cômodo.

Quando for deixar o imóvel vazio por muito tempo, deixe sempre fechados todos os registros de gaveta. Em caso de falta d'água, primeiramente, verifique se o registro encontra-se aberto.

**ENERGIA**

Para começar a receber energia elétrica, o proprietário/responsável pela titularidade da energia no apartamento deverá comparecer à agência da Cemig, localizada a Rua Carpiés, nº 126 (horário de atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h30 às 16h30), portando CPF, RG e contrato de compra e venda do imóvel.

Além disso, precisará ser informado o tipo de disjuntor presente no medidor de energia da unidade (apartamentos "tipo", chave trifásica de 40 Amperes; apartamentos de cobertura: chave trifásica de 60 Amperes) e do condomínio (chave trifásica de 175 Amperes) e o endereço completo da unidade para que a concessionária possa dar prosseguimento ao atendimento.

Após a ligação da energia, o proprietário deverá ligar o disjuntor na caixa de medição do apartamento, localizada no 3º pavimento (garagem), e acionar todos os circuitos do QDC da unidade, localizado na cozinha.

Executados todos os procedimentos citados acima, a unidade estará pronta para utilizar a energia elétrica (luz e tomadas de energia).

**TELEFONE**

Para solicitação de uma nova linha ou transferência de telefone, basta ligar para a operadora de sua preferência e pedir o serviço pertinente. Geralmente são exigidos os seguintes dados: endereço completo, nome, CPF e identidade.

A concessionária de telefonia enviará um funcionário até o local da instalação para fazer todas as ligações.

O proprietário deverá disponibilizar, no ato da instalação, um aparelho de telefone com plug para tomada RJ-11, para que sejam feitos todos os testes.

**TV POR ASSINATURA**

A solicitação da TV por assinatura - a cabo ou via satélite, tem de ser feita pelo proprietário diretamente com a empresa de sua preferência. Para a passagem dos cabos da TV por assinatura em seu apartamento, deverá ser utilizada a mesma tubulação de antena coletiva.

**GÁS**

Caso seja utilizada a recepção dos sinais via satélite, dê preferência às antenas de uso coletivo.

A prumada de telecomunicações do Residencial Bella Toscana possui diâmetro de 25 mm para passagem de cabeamento das operadoras de TV por assinatura.

Nos apartamentos, a instalação de gás já se encontra pronta para uso. O registro geral de gás e o regulador de 1º estágio localizam-se dentro da central, no 4º pavimento (piloto). Esse registro deve ser fechado em caso de incêndio ou de manutenção.

No teto do 3º pavimento (garagem), existem válvulas de fechamento rápido de gás (válvulas de 2º estágio) das prumadas dos apartamentos e da área comum.

Os tanques de gás foram entregues pela construtora no sistema de comodato com a empresa Ultragaz. Para maiores informações, consulte o item *Instalação de Gás*, no capítulo *Orientações Gerais*.

**SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE**

Antes de iniciar a mudança, certifique-se das normas adotadas pelo condomínio que resguardam os horários e acessos permitidos para o transporte. Agende, com antecedência, junto ao síndico e/ou administradora, a data e o horário da mudança.

A cabina do elevador deve ser protegida com acolchoado próprio antes do início da mudança, para evitar danos em seu interior. É fundamental, ainda, levar em consideração as dimensões e a capacidade do elevador, a escada e o vão livre das portas, conforme descrito a seguir, bem como as dimensões dos ambientes.

- Elevador
  - Porta: 80 x 200 cm (L x A)
  - Cabina: 125 x 120 x 240 cm (L x P x A)
  - Carga máxima permitida: 600 kg
  - Número de passageiros: 8 pessoas
- Escada de emergência (L x A)
  - Porta corta-fogo: 81 x 208 cm
  - Vão interno (entre corrimãos): 110 x 251 cm\*
  - Vão interno (entre paredes): 126 x 251 cm\*
- Portas/ acessos dos apartamentos "tipo" (L x A)
  - Porta de acesso social: 78 x 207 cm
  - Porta de acesso de serviços: 78 x 207 cm
  - Porta da cozinha: 68 x 207 cm
  - Porta da varanda (abertura máxima): 156 x 207 cm
  - Porta da circulação: 68 x 207 cm
  - Porta dos quartos: 68 x 207 cm
  - Porta do banheiro social: 68 x 207 cm
  - Porta do banheiro suite: 58 x 207 cm
  - Porta do lavabo (modificados): 58 x 207 cm
  - Vão da área de serviço: 80 x 229 cm\*

\* Pequenas variações nessas dimensões poderão ocorrer.

# FIQUE LIGADO NA GARANTIA!

A **garantia** é um documento legal firmado entre a construtora do imóvel e o proprietário. Nela, estão previstas **as responsabilidades, os direitos e os deveres de ambos em relação a problemas**, como defeitos e irregularidades, os prazos de garantia e o período de vida útil esperado.

Vale ressaltar que o **início do período da garantia** se dá a partir da liberação pela prefeitura do documento de habite-se. Mas, antes, o proprietário e a construtora farão o processo de **vistoria do imóvel** para constatar se não há qualquer problema de construção. Em seguida, o imóvel será **oficialmente entregue** ao proprietário, que, neste ato, irá assinar o termo de entrega das chaves e o guia do proprietário.

Dentro do manual, você terá acesso às responsabilidades do proprietário, do conselho deliberativo e da administração do condomínio. Conheça os prazos de garantia de todos os sistemas que constituem o imóvel e o empreendimento. Por exemplo, instalação dos elevadores, fachada, instalação elétrica, pintura e revestimentos, entre outros. E ainda os **motivos que podem fazer você perder a garantia**.

<b>GARANTIA</b> <p>O termo de Garantia é um instrumento legal e contratual, estabelecido entre a construtora e o proprietário, que prevê as responsabilidades, os direitos e os deveres de cada uma das partes diante de defeitos e irregularidades, além dos prazos de garantia e do período de vida útil esperado (para a edificação, os sistemas construtivos e os componentes). Estabelece, também, as inspeções a serem realizadas para a perfeita conservação e durabilidade da edificação, conforme prevê a NBR 5674-99 - Manutenção de Edificações - Procedimento (ABNT) e NBR 5674-2012 - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção (ABNT).</p> <p>Para a entrega das chaves, primeiramente, proprietário e construtora, em conjunto, realizarão vistoria na unidade, visando a constatação da incidência de vícios de construção aparentes. Concluída esta vistoria e ajustadas as condições comerciais da compra e venda, o imóvel será oficialmente entregue ao proprietário, que, neste ato, assinará o termo de entrega das chaves, com o recebimento das chaves e do Guia do Proprietário.</p> <p>O início de garantia para prazos aqui fixados deverá ser considerado a partir do Ato de Conclusão do Empreendimento (certidão de Habite-se).</p> <p>O Código de Defesa do Consumidor - CDC - prevê um prazo máximo de 30 dias para saneamento dos vícios aparentes ou ocultos que comprometam a qualidade do bem fornecido ao consumidor, sob pena, na construção civil, de substituição do produto ou de nova execução dos serviços.</p>	<p>O Código de Proteção e Defesa do Consumidor estabeleceu uma relação entre fornecedores e consumidores no setor da construção civil. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem, solidariamente, pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam, ou que lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.</p> <p>De acordo com o CDC, são apresentados, no quadro a seguir, os prazos para redação do proprietário por vícios aparentes e ocultos. Ressalta-se que a pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços prescreve em cinco anos.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Tipo de vício</th><th>Prazo de reclamação</th><th>Início do prazo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aparente</td><td>90 dias</td><td>Inicia-se a partir da entrega do imóvel.</td></tr><tr><td>Oculto</td><td>90 dias</td><td>Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto.</td></tr></tbody></table> <p>Os prazos de garantia conferidos aos materiais, componentes e equipamentos na edificação obedecem, usualmente, às concessões possíveis diante das leis naturais, das coisas disponíveis, dos processos construtivos em vigor, das destinações e dos demais objetos peculiares do cenário.</p>	Tipo de vício	Prazo de reclamação	Início do prazo	Aparente	90 dias	Inicia-se a partir da entrega do imóvel.	Oculto	90 dias	Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto.	<b>Variações da construção</b> <p>São consideradas variações admissíveis da construção:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ela passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocada por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro dos limites estabelecidos por normas da ABNT.</li><li>Diferenças de textura e cor entre peças de granito, mármore ou outras pedras, por serem materiais naturais. E ainda revestimentos cerâmicos, ainda que com menor tolerância, por serem produtos industrializados, quando de formatos diferentes. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da construtora.</li><li>Leves ondulações nos revestimentos lisos sobre alvenaria (paredes), laje de concreto (tetos) ou nos revestimentos de fachada, pequenas deformações e pequenas fissuras no concreto, no revestimento ou em peças de madeira, que não prejudiquem o uso e diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral ou vegetal não poderão ser consideradas vícios ou defeitos no imóvel.</li></ul> <p><b>Previsão orçamentária anual</b><p>O sistema de manutenção deve possuir mecanismos capazes de prever os recursos financeiros necessários para a realização dos serviços de manutenção em período futuro definido.</p></p>	<p>As previsões orçamentárias devem incluir uma reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção corretiva e devem ser flexíveis, de modo a assimilar uma margem de erro em estimativas físicas, de custos.</p> <p>Deve, ainda, expressar claramente a relação custo x benefício dos serviços de manutenção, devendo constar em ata as deliberações sobre a realização ou não destas intervenções.</p> <p><b>Responsabilidades da Construtora</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Fornecer o Guia do Proprietário para os proprietários das unidades e o Guia do Condomínio para o síndico. O Guia tem como objetivo o esclarecimento do uso correto da edificação, de modo a atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante a vida útil.</li><li>Fornecer o Termo de Garantia, onde constem os prazos de garantia e as manutenções preventivas a serem feitas na unidade, visando à minimização de custos.</li><li>Prestar o serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia, e realizar todas as manutenções que forem de responsabilidade desta, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação.</li><li>Prestar o serviço de atendimento ao cliente, através do Serviço de Atendimento ao Consumidor (SAC), para orientações e esclarecimentos sobre dúvidas referentes às revisões, manutenções preventivas e garantias.</li></ul>
Tipo de vício	Prazo de reclamação	Início do prazo										
Aparente	90 dias	Inicia-se a partir da entrega do imóvel.										
Oculto	90 dias	Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto.										

# DE OLHO NA MANUTENÇÃO!

É importantíssimo o processo de manutenção do empreendimento e do seu imóvel. O objetivo é **recuperar ou preservar as condições da edificação**, de acordo com o projeto aprovado. Caso não seja feita nos prazos determinados, pode haver a **perda de garantia**. Por isso, no manual, há todo o programa de manutenção preventiva e de inspeções para que você possa acompanhar.

## MANUTENÇÃO

A manutenção tem por objetivo preservar ou recuperar as condições adequadas da edificação para o uso e o desempenho previstos nos projetos. A realização de forma correta prolongará o valor do bem. Sendo desejado de todos a edificação sadia e valorizada, a manutenção com qualidade exigirá prioridade e acuidade por parte da administração do condomínio.

Nela, estarão incluídos todos os serviços de prevenção ou de correção da perda de desempenho decorrentes de deteriorações, além das atualizações por necessidade dos proprietários.

Nas atividades relativas à manutenção de edificações, devem ser priorizados os aspectos relacionados com a segurança, a saúde e a higiene dos usuários.

A programação dos serviços de manutenção será estabelecida a partir de um diagnóstico técnico, que considerará relatórios de vistorias, solicitações e reclamações de usuários. Serão, também, examinadas a durabilidade esperada de materiais e componentes, os padrões de manutenção exigidos, a escala de prioridades e a disponibilidade financeira.

O planejamento do sistema de manutenção deverá ter início com uma vistoria geral das condições da edificação.

## Vistoria

Vistorias tem de ser realizadas por profissionais independentes (consultores) ou por empresas de consultoria em engenharia, em condições de transparência. As instalações mecânicas e especiais deverão ser fiscalizadas pelos órgãos competentes.

Após o 5º ano de entrega da edificação, é recomendável que o condomínio contrate inspeções gerais em intervalos que não excedam 5 anos.

## Manutenção preventiva e corretiva

Os materiais não são eternos, são sujeitos a desgastes pelo uso, pelo decorrer do tempo, pela exposição a variações de temperatura e de umidade, pelas vibrações, pelos impactos e pelas agressões diversas.

Constante e periodicamente, eles deverão ser inspecionados, conservados, mantidos, protegidos, repostos ou submetidos à ação que couber para a restituição da condição de coisa nova, de forma a atingir a finalidade proposta com eficiência.

Alguns dos comportamentos dos materiais ou de sua aplicação dentro de uma construção já são de domínio geral. Na tabela apresentada a seguir, foram relacionados alguns desses materiais, de acordo com os procedimentos e a periodicidade recomendada a cada um deles. A indiferença ao comportamento dos materiais e de sua aplicação será prejudicial a eles ou a materiais e aplicação vizinhos ou relacionados.

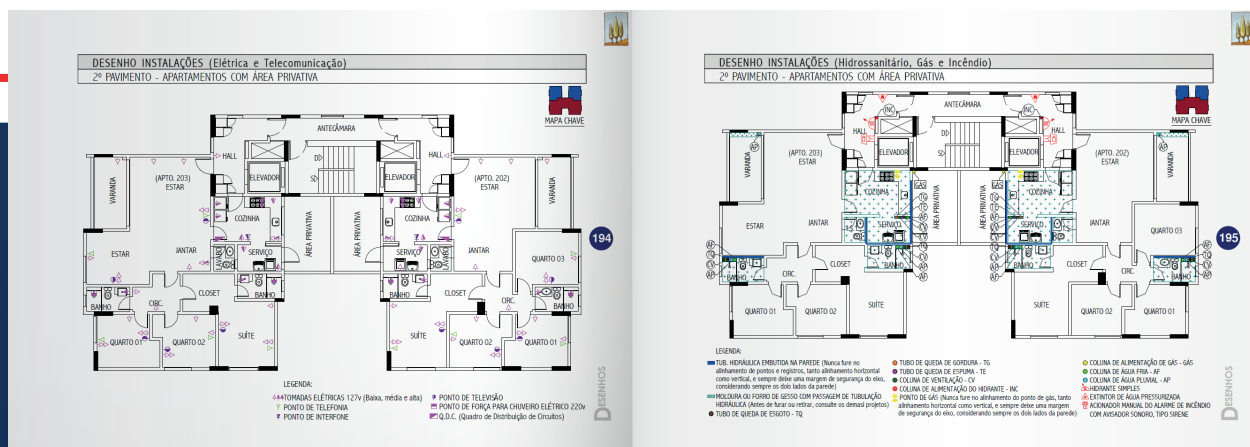
## PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

SISTEMA CONSTRUTIVO/ TEMPO	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos	
Aço inoxidável	Conforme instruções do fornecedor											
Alvenaria												A cada 4 anos.
Antena coletiva												A cada 2 anos.
Automação de portão												A cada 2 anos.
Caixas e válvulas de descarga												A cada 2 anos.
Calçada/ passeio												A cada ano.
Churrasqueira e forno												A cada ano.
Elevador e plataforma	Conforme instruções do fornecedor											
Esquadrias de alumínio												A cada 2 anos.
Esquadrias de madeira												A cada 2 anos.
Esquadrias metálicas												A cada 2 anos.
Estrutura de concreto												A cada ano.

# MATERIAIS E DESENHOS DO SEU APARTAMENTO

Com o manual do proprietário, **você ficará por dentro de cada detalhe do seu apartamento.** Não precisará ficar tentando adivinhar do que é feito o revestimento do piso ou a tinta da parede. E ainda acessar todas as **informações sobre os materiais de acabamento utilizados** em cada um dos ambientes do seu imóvel. E onde comprar? Você terá também uma **lista com todos os fornecedores e assistência técnica** para não ter trabalho com seu conserto ou reforma. Além disso, saiba todos os responsáveis técnicos por cada etapa de construção do empreendimento.

E aquele medo de bater um prego na parede para colocar o quadro e acertar um cano hidráulico? Não com o seu manual do proprietário! Encontre todos os **desenhos das instalações** do seu imóvel.



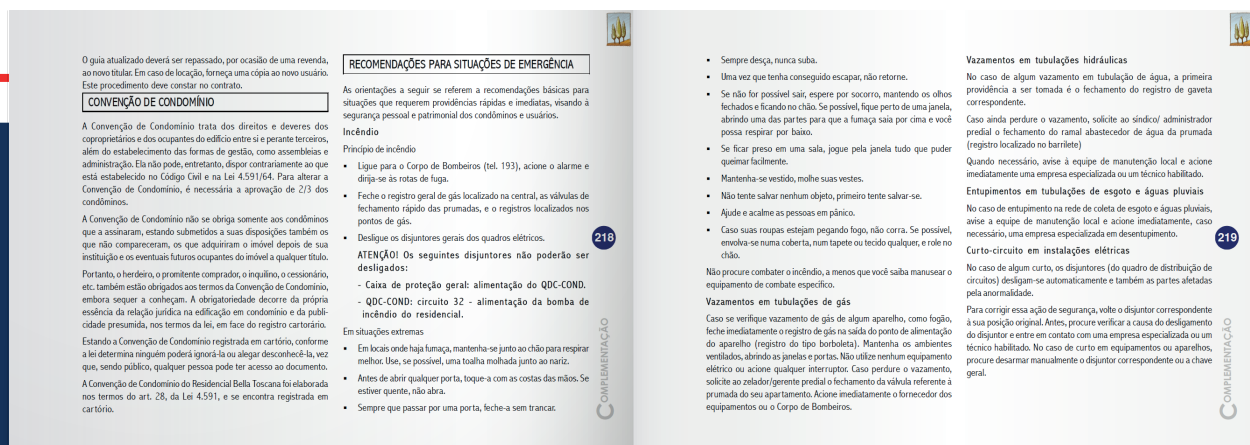


# FIQUE POR DENTRO!

Muitas pessoas não se interessam pelo que acontece do lado de fora do próprio apartamento. **Mas é importante ficar ligado ao que acontece no dia a dia do seu condomínio, pois ele é a extensão da sua casa.** O que acontece lá fora pode afetar diretamente você e sua família. Explicamos no manual do proprietário sobre o documento que rege todos os direitos e deveres dos moradores, a convenção do condomínio, e a utilização das partes comuns do empreendimento.

A **segurança dos moradores** e seus ocupantes também deve ser levada a sério. Para isso, demos algumas **dicas do que fazer em algumas emergências:**

- Incêndio;
- Vazamento em tubulação de gás;
- Curto-circuito em instalações elétricas;
- Vazamentos em tubulações hidráulicas;
- Sistema de segurança.



Em diversos momentos, você vai ler ou ouvir alguns termos técnicos que descrevem seu imóvel ou empreendimento. No manual do proprietário, você encontrará um **glossário** com as definições das palavras mais utilizadas. Confira exemplos:

## ABNT

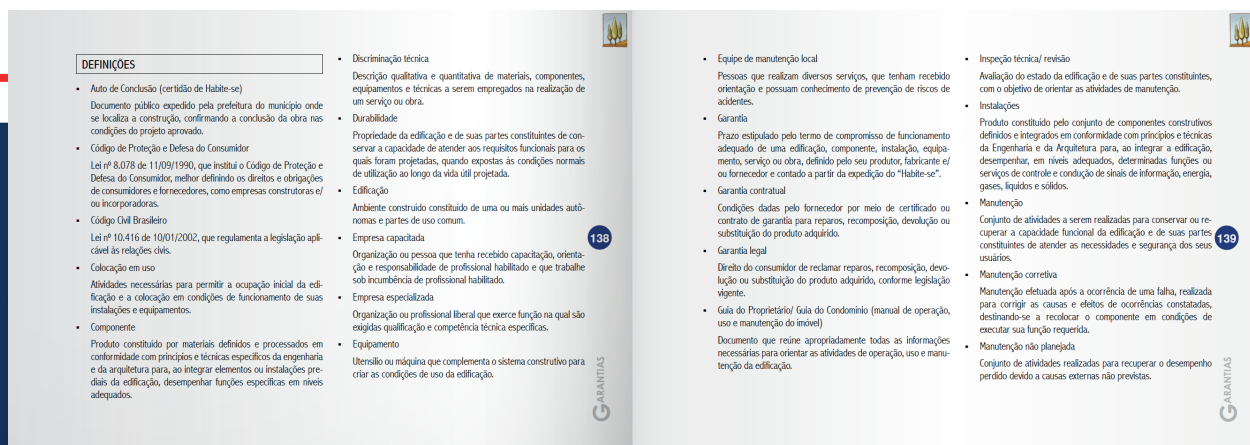
Associação Brasileira de Normas Técnicas, responsável pela normatização técnica no país.

## VÍCIO APARENTE

Defeito perceptível por simples observação

## EDIFICAÇÃO

Produto constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da arquitetura e engenharia.





# SEJA BEM-VINDO(A) AO SEU NOVO LAR!

---

Depois de conhecer o seu imóvel e o empreendimento nos mínimos detalhes, chegou a hora de finalmente realizar o tão esperado momento, abrir a porta da sua casa própria.

**Aproveite com a família essa nova fase da sua vida,** decorando seu apartamento do jeito que sempre quis ou curtindo as áreas de lazer que você sempre sonhou para os seus filhos.

CONHEÇA **NOSSOS**  
**EMPREENDEIMENTOS** E  
REALIZE O SONHO DA CASA  
PRÓPRIA NA DIRECIONAL.

**CLIQUE NO ESTADO** PARA ACESSAR OS EMPREENDEIMENTOS





**DIRECIONAL**

---

[www.direcional.com.br](http://www.direcional.com.br)

