



VILLE DE
QUEBEC
CONDOMINIUM

Manual do
Proprietário



HabiarTE
Barc

CONSTRUTORES ASSOCIADOS



ÍNDICE

Apresentação	02
Termo de recebimento do manual	03
Responsabilidade do Proprietário	04
Locatário perante o condomínio	05
Responsabilidades da construtora e garantia	06
Manutenção e atendimento	08
Descrição da edificação	09
Projeto do apto. tipo final 2	10
Projeto do apto. tipo final 1	11
Manutenção e conservação da unidade	12
Revestimentos	13
Esquadrias	17
Instalações prediais	
Instalações elétricas	21
Quadro de força para consulta do proprietário	22
Quadro de força para consulta do eletricitista	23
Distribuição elétrica do apartamento	26
Distribuição TV, telefone e interfone	28
Problemas na instalação elétrica/ação corretiva	29
Instalações de telefone, interfone e antena coletiva	30
Instalações hidro-sanitárias	31
Perfurações de paredes	
Banho suite casal	32,33 e 34
Banho suite	35,36 e 37
Banho social	38,39 e 40
Lavabo	41,42,43 e 44
Banho empregada	45,46,47,48 e 49
Cozinha	50,51 e 52
Área de serviço	53,54 e 55
Louças e instalações sanitárias	58
Banheiras de hidromassagem	59
Aço inoxidável	60
Metais sanitários	61
Impermeabilizações e vedações	62
Instalações mecânicas	63
Portões	65
Sistema de prevenção e combate a incêndio	66
Em caso de incêndio	68
Garagens e depósitos	69
Utilização dos equipamentos coletivos do condomínio	70
Segurança	71
Relação de fabricantes e fornecedores	72



MANUAL DO USUÁRIO EDIFÍCIO VILLE DE QUEBEC



APRESENTAÇÃO

Sr(a). Proprietário(a):

A partir deste momento, V. S. participa de um empreendimento da Habiarte Barc, podendo usufruir de todas as vantagens oferecidas pelo " Ville de Quebec Condominium". O condomínio possui uma área de lazer completa, com salão de festas, sanitários masculino e feminino; copa, bar, piscina com deque e iluminação subaquática para uso noturno; ducha; salão de jogos; salão de ginástica; vestiários masculino e feminino; churrasqueira e praças de lazer.

A elaboração deste manual faz parte do Programa da Qualidade que a Habiarte Barc está implantando, buscando a satisfação da expectativa de seus clientes.

Nesse Programa, a construtora tem atuado desde a fase do projeto do empreendimento até a sua entrega e posterior utilização, adotando princípios de padronização dos processos; contínuo treinamento, aperfeiçoamento e valorização de seu quadro de funcionários; critérios de qualificação de fornecedores; inovações tecnológicas de processos e equipamentos.

Finalmente, a Habiarte Barc coloca-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários .

Atenciosamente,

HABIARTE BARC



TERMO DE RECEBIMENTO DO MANUAL

Este manual tem por finalidade fornecer ao usuário do imóvel as informações necessárias para que possa usufruir e conservar corretamente sua unidade, permitindo-lhe proteger e valorizar seu patrimônio.

Ao receber as chaves e tomar posse do imóvel, a responsabilidade pela conservação da unidade passa a ser sua, independente das garantias legais que lhe são asseguradas.

Seu imóvel foi construído de acordo com as normas aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Diversos materiais heterogêneos foram usados em sua construção. A sua durabilidade poderá ser aumentada dependendo do uso correto e da boa conservação a ele dedicada.

A empresa construtora não assume qualquer responsabilidade por reformas que alterem o projeto original – o que pode inclusive acarretar perda de garantia da área modificada. Sendo assim, nunca confie serviços de reformas a pessoas tecnicamente não habilitadas.

De Acordo,

____/____/____



MANUAL DO USUÁRIO EDIFÍCIO VILLE DE QUEBEC



RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO(A)

“O Condomínio, com a manutenção preventiva e contínua feita de forma adequada, tem o seu valor patrimonial preservado ao longo dos anos”.

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento. Para manter tais condições em nível normal, este manual traz uma série de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel.

O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

Além disso é muito importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores.

As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os moradores do edifício, independente de ser o proprietário ou apenas um usuário do apartamento.

Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas neste manual aos demais usuários do imóvel, e no caso de venda ou locação, uma cópia deve ser entregue ao novo condômino para que o imóvel seja utilizado da forma mais correta.



LOCATÁRIO(A) PERANTE O CONDOMÍNIO

- Com relação ao condomínio, o inquilino(a) ou locatário(a), assim como seus funcionários, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a convenção e os Regimentos Internos da edificação, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.
- *No que tange à utilização da edificação, o inquilino responde solidariamente com o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.*



RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA E GARANTIA



A HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA. é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Quanto aos vícios aparentes, essa responsabilidade tem o prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do " Termo de Recebimento do Imóvel ". Esta garantia cobre falhas ou defeitos em serviços de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas.

A garantia é de 6 (seis) meses, quanto aos vícios e defeitos redibitórios, isto é, ocultos, e de 5 (cinco) anos no que se refere a solidez e segurança da construção.

No caso de necessidade de solicitação de serviços de Assistência Técnica em seu imóvel, é necessário formalizar o pedido por meio de carta, telefonema ou fax, aos cuidados do Departamento de Assistência Técnica da Construtora. Caso os serviços sejam considerados de responsabilidade da HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA., a mesma compromete-se a repará-los.

No quadro abaixo, estão apresentados os dados de todos que participaram da construção do empreendimento.

A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.



RESPONSÁVEIS	EMPRESA	DADOS
Construtora e Incorporadora	Habiarte Barc Construtores Ltda.	Rua: São Sebastião nº 506 - 2 and. Tel. 16-610.3222 - Fax 610.0388 Ribeirão Preto - SP
Projeto de Arquitetura	Troca & Santiago Arquitetura	Av. Antônio Diederichsen Nº 573 Tel. 16-623.6660 Ribeirão Preto - SP
Projeto de Fundações	V F Engenharia de Fundações	R.XV de Novembro Nº 2939 - CJ-92 Tel. 17-235.3622 Ribeirão Preto - SP
Projeto de Estrutura	Ávila Engenharia e Construções de Estruturas	Av. Carlos Gomes Nº 312 - SL 41 Tel. 14-433.0553 Marília - SP
Projeto de Elétrica e Telefonía	Kumassaka Engenharia Eletrica	R. Pará Nº145 - Tel. 16-630.3939 Ribeirão Preto - SP
Projeto de Hidro-sanitaria	HPF Engenharia e Projetos	Av. Barão de Itapura, 1518-CJ509 Tel. 19-231.3288 Ribeirão Preto - SP
Projeto de Paisagismo	Trópicos Paisagismo	Av. Portugal, 2353 - Tel. 16-623.1226 Ribeirão Preto - SP



3623
82431623

Keston B. Mendes

Habiarte Barc



MANUTENÇÃO E ATENDIMENTO



Quando for necessário realizar algum tipo de serviço de manutenção no seu imóvel, faça a solicitação por carta, telefonema ou fax ao setor competente da construtora.

Seu pedido será atendido pelo departamento técnico da construtora.

Verificando o problema, durante o prazo de garantia, e comprovada a eventual responsabilidade da construtora, será determinada a execução dos serviços.

Atendimento às reclamações não significarão o reconhecimento por parte da construtora de existência de defeitos ou danos de sua responsabilidade.

Departamento de manutenção de obra.

Telefone (16) 610.3222 ou fax (16) 610.0388

End.: Rua São Sebastião, 506 2º Andar

CEP : 14015-040

Centro



DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A figura 1, apresentada a seguir, mostra a conformação do apartamento tipo, o qual compreende 4 (quatro) dormitórios (sendo duas suítes), banheiro social, sala de estar e jantar, varanda social, hall, lavabo, cozinha, lavanderia, despensa dormitório e banheiro de serviço.

O projeto legal do empreendimento encontra-se registrado e arquivado no 2º CRI - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, matrícula n.º 63.413.

É importante lembrar que o Síndico possui uma cópia do projeto completo do empreendimento, para ser consultado em caso de necessidade.



Figura 1

projeto do
apartamento
tipo





MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA UNIDADE



Com o intuito de manter o padrão de qualidade do seu imóvel, por um período prolongado de tempo, é importante que o usuário utilize de forma correta e promova a manutenção preventiva de sua unidade. Assim haverá um menor desgaste de materiais e peças, evitando a danificação e o envelhecimento precoce das partes do Edifício.

A seguir estão descritos alguns cuidados nas operações de limpeza e manutenção de vários acabamentos de seu imóvel.

Leia com atenção as recomendações para sua conservação e transmita-as às demais pessoas da família ou residentes no imóvel.



REVESTIMENTOS



1 – Paredes

- Antes de perfurar as paredes para colocação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos, consulte os projetos do seu imóvel e detalhamentos. Procedendo assim, evitará furar as tubulações de água ou energia. É sempre preferível o uso de furadeira e buchas com parafusos, evitando-se pregos e martelo.

2 – Pintura

Paredes e tetos receberam duas demãos de massa corrida e três demãos de tinta látex acrílico, na cor branco gelo.

- Para limpeza use pano branco umedecido; nunca esfregue as paredes. O imóvel deve estar sempre ventilado para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas (resultado da soma de umidade, sombra e calor).
- Nunca usar álcool sobre a tinta.
- Com o tempo, a pintura escurece um pouco, devido à exposição constante à luz natural e à poluição. Não faça retoques em pontos isolados, em caso de necessidade pinte toda a parede ou cômodo.

3 – Azulejos e Cerâmicas

Todos os revestimentos cerâmicos foram fabricados pela empresa:

Portobello S.A
R. Lídio Oliveira Vallada, nº 396
Tel. (16) 992-3798
Ribeirão Preto - SP



Sala de Estar e Jantar, Circulação, Lavabo, Dormitórios e Varanda;

Piso : Cerâmica Portobello 40 x 40cm Millenium Dourado;
: Cerâmica Portobello 40 x 40cm Travi Bone;

Banheiros das Suítes e Social;

Piso : Cerâmica Portobello 30 x 30cm Arezo Bone;
Paredes : Azulejo Portobello 20 x 30cm Armano Bone;
Faixas : Faixa Portobello 07cm de altura Trevi Bone;
Faixa Portobello 09 x 20cm Ermitage Bone;

Cozinha, Área de Serviço e Banheiro de Serviço;

Piso : Cerâmica Portobello 30 x 30cm Lazer Bone;
Paredes : Azulejo Portobello 20 x 25cm Lupus Marfim;

Despensa e Quarto de Empregada;

Piso : Cerâmica Portobello 30 x 30cm Lazer Bone.

- Verificar qual foi aplicado no seu apartamento.
- Na limpeza, use qualquer marca de detergente neutro, sabão ou outro tipo de material sempre diluído em água, utilizando pano úmido ou esponjas.
- Tomar cuidado com encontros de parede com teto de gesso.
- Para perfeita conservação desse tipo de material, verifique semestralmente o seu rejuntamento; este procedimento evita eventuais infiltrações, principalmente na área para box de chuveiro, pois a água quente com sabão ataca o material e pode provocar, no futuro, infiltração para o andar de baixo, apesar da impermeabilização efetuada. Para refazer o rejuntamento utilizar materiais apropriados existentes no mercado e mão-de-obra especializada.
- Evite uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica e produtos concentrados de amoníaco, bem como vasouras de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram seu rejuntamento.