
MANUAL DO PROPRIETÁRIO
RESIDENCIAL
RANCHO QUEIMADO
MANUAL DO PROPRIETÁRIO
ITALE
EMPREENDIMENTOS

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

RESIDENCIAL RANCHO QUEIMADO

Rua Rancho Qu[illegible]28 – São Paulo/SP

118 unidade[illegible]2[illegible]Lo[illegible]

Proponente: Rancho Queima[illegible]t[illegible]ob[illegible]

Construtora: Itale Empreendimentos Imobiliários Ltda.

DOCUMENTO DE ENTREGA AO PROPRIETÁRIO

Este manual integra a documentação técnica de entrega do empreendimento.

1. COMO UTILIZAR ESTE MANUAL

Este Manual do Proprietário foi elaborado para orientar o uso, a operação, a conservação e a manutenção da unidade residencial e para registrar informações essenciais sobre os sistemas construtivos do Residencial Rancho Queimado. Seu conteúdo deve ser consultado sempre que houver dúvida sobre utilização, limpeza, manutenção, instalação de equipamentos, perfurações ou reformas.

O manual não substitui os projetos, memoriais, manuais dos fabricantes, normas técnicas ou regras do condomínio. Quando um serviço exigir conhecimento técnico específico, deverá ser contratado profissional ou empresa habilitada.

GUARDE ESTE DOCUMENTO
Mantenha este manual e os arquivos disponibilizados pelo QR Code em local acessível. Em caso de venda ou locação, entregue as orientações e os documentos pertinentes ao novo proprietário ou ocupante.

Documentação digital

- Manual do Proprietário.
- Habite-se/Certificado de Conclusão disponibilizado para o empreendimento.
- Memorial Descritivo.
- Plantas/projetos elétricos e hidráulicos dos apartamentos.

QR CODE
O QR Code será entregue juntamente com o Termo de Entrega de Chaves e dará acesso ao ambiente digital de documentação.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Informação	Descrição
Empreendimento	Condomínio / Residencial Rancho Queimado
Endereço	Rua Rancho Queimado, 198 – São Paulo/SP
Proponente	Rancho Queimado Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Construtora	Itale Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Uso	Residencial
Unidades	118 apartamentos
Blocos	Bloco A e Bloco B
Garagem	O empreendimento não possui vagas de garagem

As unidades possuem tipologias e áreas privativas distintas conforme sua posição no pavimento. A documentação registral e os quadros de áreas do empreendimento devem ser consultados para a identificação precisa da unidade.

Principais sistemas

- Fundações em estacas escavadas, vigas baldrames e blocos estruturais.
- Edificação em alvenaria estrutural, com lajes maciças.
- Blocos estruturais de concreto de 14 x 19 x 39 cm.
- Cobertura com estrutura de madeira, telha ondulada e sistema de calhas e condutores.
- Instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, gás coletivo, exaustão mecânica, bombas e elevadores.

IMPORTANTE
As características descritas neste manual foram consolidadas a partir do Memorial Descritivo e da documentação técnica do Residencial Rancho Queimado. Projetos específicos prevalecem para localização de tubulações, eletrodutos e demais elementos.

3. RESPONSABILIDADES NA FASE DE USO

Da construtora

- Entregar a unidade e a documentação aplicável ao empreendimento.
- Disponibilizar orientações de uso, operação, manutenção e assistência técnica.
- Receber e analisar solicitações de assistência técnica formalizadas pelo proprietário.
- Executar reparos quando tecnicamente caracterizada responsabilidade da construtora e a ocorrência estiver abrangida pelas garantias aplicáveis.

Do proprietário

- Usar a unidade conforme sua finalidade e respeitar os limites dos sistemas.
- Executar e registrar as manutenções preventivas.
- Evitar intervenções improvisadas e contratar profissionais habilitados quando necessário.

- Consultar projetos antes de perfurar paredes, pisos ou tetos.
- Comunicar prontamente vazamentos, falhas ou ocorrências que possam causar agravamento de danos.
- Respeitar as regras do condomínio e não intervir em sistemas comuns sem autorização.

Do condomínio

A administração condominial é responsável pela operação e manutenção dos sistemas, equipamentos e áreas comuns, observando os manuais específicos, contratos de manutenção, normas técnicas e o programa de manutenção da edificação.

RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA
A boa conservação do edifício depende da atuação coordenada entre proprietários, ocupantes, condomínio, prestadores especializados e, durante os prazos aplicáveis, a construtora.

4. ENTREGA DAS CHAVES E VERIFICAÇÃO DA UNIDADE

No Residencial Rancho Queimado, a entrega das chaves poderá ocorrer sem a realização de vistoria prévia acompanhada pelo proprietário. Essa condição deverá constar do Termo de Entrega e Recebimento de Imóvel e Chaves.

A ausência de vistoria prévia acompanhada não impede que, após receber as chaves e acessar a unidade, o proprietário comunique eventual item que entenda necessitar de avaliação técnica.

Ao receber a unidade

- Leia o Termo de Entrega de Chaves.
- Acesse e salve os documentos disponibilizados pelo QR Code.
- Faça uma verificação visual da unidade antes de mudança, montagem de móveis ou reformas.
- Se identificar ocorrência, fotografe antes de qualquer intervenção e comunique pelo canal oficial.
- Não permita que prestadores alterem instalações antes da avaliação quando houver suspeita de falha construtiva.

ATENÇÃO
O recebimento das chaves não representa renúncia a direitos e garantias aplicáveis. Da mesma forma, a abertura de uma solicitação não significa reconhecimento automático de responsabilidade da construtora; a causa deverá ser tecnicamente verificada.

5. ESTRUTURA E ALVENARIA ESTRUTURAL

O Residencial Rancho Queimado foi projetado em alvenaria estrutural. Nesse sistema, as paredes estruturais participam da estabilidade e da transmissão das cargas da edificação. Por esse motivo, intervenções que seriam simples em uma parede de vedação podem ser tecnicamente proibidas em uma parede estrutural.

PROIBIÇÃO ESSENCIAL
Não demolir, rasgar, cortar, abrir vãos, reduzir espessura ou remover blocos de paredes estruturais. Não execute nichos, passagens ou embutimentos sem análise técnica específica.

Perfurações e fixações

- Consulte previamente os projetos elétricos e hidráulicos.
- Utilize buchas, parafusos e sistemas de fixação compatíveis com o peso do objeto e o substrato.
- Para cargas elevadas, móveis suspensos, suportes, redes, equipamentos ou elementos que gerem esforços relevantes, obtenha orientação técnica.

Sinais que exigem avaliação

- Fissuras com evolução perceptível ou abertura significativa.
- Deformações ou deslocamentos incomuns.
- Infiltrações persistentes junto a elementos estruturais.
- Impactos, incêndio ou intervenção acidental em parede estrutural.

Fissuras superficiais em revestimentos podem ter causas diversas e não devem ser confundidas automaticamente com comprometimento estrutural. A classificação deve ser técnica.

6. PISOS, REVESTIMENTOS, GESSO E PINTURA

Conforme o Memorial Descritivo, sala/dormitórios recebem piso cerâmico, rodapé do mesmo material, paredes com gesso e pintura látex; banheiros, cozinha e área de serviço possuem revestimentos cerâmicos nas condições especificadas para cada ambiente.

Revestimentos cerâmicos

- Limpe com água, detergente neutro e materiais não abrasivos.
- Evite impactos pontuais e queda de objetos pesados.
- Não utilize ácidos, produtos corrosivos ou ferramentas metálicas agressivas.
- Mantenha rejuntes íntegros, especialmente em áreas molhadas.

Gesso e pintura

- Evite lavagem direta de paredes e tetos.
- Antes de repintar, identifique e corrija a origem de umidade, manchas ou descascamentos.
- Retoques localizados podem apresentar diferença de tonalidade; quando necessário, repinte o pano completo.

Variações de acabamento

Materiais industrializados podem apresentar pequenas variações de tonalidade, textura e dimensões entre lotes, dentro das tolerâncias aplicáveis. Substituições futuras devem considerar a possibilidade de descontinuidade de modelos e tonalidades.

7. PORTAS, BATENTES, FECHADURAS E FERRAGENS

As portas privativas são predominantemente de madeira pintada, com ferragens e fechaduras tipo alavanca, conforme especificações do empreendimento.

Uso e conservação

- Não bata portas nem force fechaduras, trincos ou dobradiças.
- Evite contato prolongado da madeira com água.
- Não utilize produtos abrasivos, solventes ou excesso de água na limpeza.
- Mantenha dobradiças e mecanismos regulados e lubrificados com produto adequado.
- Não pendure cargas nas folhas das portas.

Fechaduras

Se houver travamento, folga excessiva, dificuldade de acionamento ou desalinhamento, não force o mecanismo. Verifique se há interferência do batente, deformação da folha ou falha da própria fechadura.

APÓS REFORMAS
Poeira, tinta, argamassa e resíduos de obra podem prejudicar fechaduras e ferragens. Proteja os componentes durante qualquer reforma e faça a limpeza ao final.

8. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDROS

As janelas e basculantes do empreendimento são em alumínio com vidro e pintura eletrostática, conforme os ambientes e dimensões previstos no Memorial Descritivo.

Limpeza

- Utilize pano ou esponja macia, água e detergente neutro.
- Não utilize palha de aço, lixas, objetos cortantes, ácidos, removedores ou solventes.
- Mantenha trilhos e drenos desobstruídos.

Funcionamento e vedação

- Não force folhas móveis.
- Observe a integridade de borrachas, escovas, silicones e demais vedações.
- Não vede drenos ou saídas de água das esquadrias.
- Em chuvas intensas, mantenha as folhas corretamente fechadas.

Vidros

- Evite impactos e choques térmicos.
- Não instale películas, adesivos ou elementos que alterem o comportamento térmico sem verificar compatibilidade.

FACHADA
Alterações de cor, modelo, dimensões ou configuração das esquadrias externas podem afetar a fachada e dependem das regras condominiais e de análise técnica.

9. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA UNIDADE

A unidade possui circuitos, pontos de iluminação, interruptores, tomadas, antena, telefone, interfone e campainha conforme projeto. A quantidade e localização exatas devem ser conferidas no projeto elétrico disponibilizado.

Ambiente	Referência do Memorial
Sala/dormitório	2 pontos de luz no teto, 2 interruptores, 4 tomadas, antena, telefone, interfone e campainha
Banheiro	1 ponto de luz, 1 interruptor e 2 tomadas
Cozinha/área de serviço	1 ponto de luz, 1 interruptor e 6 tomadas

Cuidados fundamentais

- Não substitua disjuntores por outros de maior corrente sem projeto e avaliação profissional.
- Não sobrecarregue tomadas com adaptadores ou extensões inadequadas.
- Equipamentos de potência elevada devem ser compatíveis com o circuito previsto.
- Não altere o quadro de distribuição sem eletricista qualificado.

• Antes de perfurar paredes, consulte o projeto.

LIGAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA DA UNIDADE

A unidade é entregue com sua infraestrutura elétrica executada conforme o projeto do empreendimento. **A ativação do fornecimento individual de energia elétrica do apartamento, entretanto, depende da solicitação do próprio proprietário junto à concessionária ENEL.**

Após o recebimento das chaves e a liberação do empreendimento para esse procedimento, o proprietário deverá realizar seu **cadastro perante a concessionária e solicitar a ligação/ativação da energia elétrica de sua unidade**, observando os documentos, procedimentos e eventuais exigências estabelecidos pela ENEL.

A construtora é responsável pela infraestrutura elétrica do empreendimento prevista em projeto, **não cabendo à ITALE realizar, em nome do proprietário, o cadastro individual, a contratação do fornecimento ou a solicitação de ligação da unidade consumidora**.

IMPORTANTE: o recebimento das chaves não significa que a unidade estará automaticamente com o fornecimento individual de energia ativo. A energização dependerá da solicitação do proprietário e do atendimento pela concessionária.

DESARME DE DISJUNTOR
O desarme recorrente é um sinal de proteção atuando. Não mantenha o disjuntor forçado ou substitua sua capacidade para 'resolver' o problema. Identifique a causa com profissional qualificado.

10. SEGURANÇA ELÉTRICA E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Antes de ligar um equipamento

- Confira tensão, potência e requisitos do fabricante.
- Verifique se o ponto elétrico é adequado à carga.
- Utilize plugues e tomadas compatíveis; não elimine pinos de aterramento.
- Equipamentos que exijam circuito exclusivo devem ser instalados conforme projeto.

Situações de risco

- Cheiro de queimado, aquecimento anormal, faíscas ou ruídos no quadro.
- Tomada ou interruptor escurecido.
- Choque ao tocar equipamentos.
- Desarmes repetidos de disjuntores.

Nessas situações, desligue o circuito quando for seguro fazê-lo e procure profissional capacitado. Em caso de risco imediato, desligue o disjuntor geral.

Economia e conservação

A escolha de equipamentos eficientes e o uso consciente reduzem consumo e aquecimento dos circuitos. Lâmpadas e equipamentos devem respeitar as especificações dos pontos onde serão instalados.

11. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

As instalações privativas contemplam água fria e esgoto para banheiro, cozinha e área de serviço. O Memorial não prevê água quente nas unidades.

Ambiente	Água fria	Esgoto
Banheiro	3 pontos	3 pontos
Cozinha	1 ponto	1 ponto
Área de serviço	2 pontos	2 pontos

Cuidados

- Não descarte óleo, gordura, restos de alimentos, absorventes, fraldas, areia, argamassa ou outros sólidos no esgoto.
- Não utilize soda cáustica ou produtos corrosivos para desentupimento.
- Mantenha sifões e ralos limpos.
- Observe flexíveis, conexões e torneiras para detectar vazamentos.
- Ao sair por período prolongado, avalie o fechamento do registro da unidade.

Vazamento

Ao identificar vazamento, interrompa o fornecimento no registro correspondente, quando possível, contenha a água para evitar agravamento e comunique imediatamente quando houver risco a outras unidades ou áreas comuns.

12. LOUÇAS, METAIS, BANCADAS E ÁREA DE SERVIÇO

O Memorial Descritivo prevê, entre outros componentes, pia de cozinha com bancada em granito ou inox, cuba de aço inox, lavatório suspenso de louça, bacia sanitária com Caixa.

Louças

- Evite impactos e não utilize a louça como apoio para subir ou sentar além de sua finalidade.
- Não aperte excessivamente parafusos de fixação.
- Limpe com produtos adequados e não abrasivos.

Metais e torneiras

- Não utilize palha de aço, ácidos ou produtos agressivos.
- Vazamentos em torneiras devem ser corrigidos rapidamente.
- Não force registros além do curso normal.

Bancadas

- Evite impactos, calor excessivo e produtos que possam manchar a superfície.
- Não altere a bancada ou faça cortes sem verificar interferências hidráulicas.

13. IMPERMEABILIZAÇÃO, ÁREAS MOLHADAS E INFILTRAÇÕES

A impermeabilização é um sistema que depende da integridade de suas camadas e interfaces. No empreendimento há tratamentos específicos em elementos como baldrames, alvenarias em contato com o solo, poço de elevador, boxes de banheiros e reservatório de água, conforme o Memorial.

Na unidade

- Não perfure piso ou paredes de áreas molhadas sem análise dos projetos e do sistema existente.
- Mantenha rejuntes, selantes e encontros em boas condições.
- Evite deixar água acumulada fora das áreas destinadas a lavagem.
- Não altere ralos, níveis ou caimentos sem orientação técnica.

Ao notar umidade

- Fotografe a manifestação antes de repintar ou revestir.
- Observe se ocorre com chuva, uso de chuveiro, lavagem ou uso de equipamento.
- Verifique se há vazamento aparente em flexíveis, sifões ou conexões.
- Comunique rapidamente quando houver progressão ou risco a outra unidade.

NÃO MASCARE A ORIGEM
Pintar sobre mancha de umidade sem corrigir a causa pode dificultar o diagnóstico e provocar nova deterioração.

14. GÁS E EXAUSTÃO

O Memorial Descritivo identifica sistema de gás coletivo e exaustão mecânica. As instalações de gás devem ser utilizadas exclusivamente para a finalidade prevista e não podem ser alteradas por pessoas não habilitadas.

Segurança

- Não obstrua ventilação permanente prevista para os ambientes.
- Não faça emendas, derivações ou alterações na tubulação por conta própria.
- Utilize equipamentos e flexíveis compatíveis, instalados por profissional qualificado.
- Mantenha acesso aos registros.

Em caso de cheiro de gás

- Não acione interruptores, tomadas, campainhas ou equipamentos que possam gerar faísca.
- Não acenda chama.
- Feche o registro, se puder fazê-lo com segurança.
- Ventile naturalmente o ambiente.
- Acione a administração/empresa responsável e, em emergência, o Corpo de Bombeiros.

DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA
Para operação e manutenção do sistema coletivo, o condomínio deverá seguir o projeto, os manuais e as orientações da empresa responsável pelo sistema efetivamente instalado.

15. COBERTURA, CALHAS, CONDUTORES E RESERVATÓRIOS

A cobertura prevista no Memorial utiliza estrutura de madeira, telha ondulada e calhas/condutores. Esses componentes são de uso e manutenção predominantemente condominial.

Manutenção do condomínio

- Inspecionar telhas, fixações e pontos de arremate.
- Manter calhas e condutores limpos e desobstruídos.
- Verificar sinais de infiltração após chuvas intensas.
- Controlar acesso à cobertura e evitar perfurações ou instalações sem análise técnica.
- Realizar manutenção e higienização dos reservatórios conforme programa do condomínio.

Proprietários não devem acessar ou intervir em cobertura, reservatórios, barriletes, bombas ou demais sistemas comuns sem autorização da administração.

CHUVAS
Entupimentos, alterações ou perfurações em cobertura e drenagem podem gerar infiltrações em unidades superiores e áreas comuns. A manutenção preventiva é essencial.

16. ELEVADORES, BOMBAS E SISTEMAS COMUNS

O empreendimento possui dois elevadores conforme documentação do empreendimento, além de sistema de bombas e outros equipamentos coletivos. A operação e manutenção desses sistemas são de responsabilidade do condomínio, mediante empresas habilitadas.

Elevadores

- Respeite a capacidade indicada na cabine.
- Não retenha portas nem permita entrada de água no poço ou na cabine.
- Mudanças devem ser planejadas para evitar impactos e sobrecarga.
- Em caso de parada, não tente abrir portas ou sair sem orientação da assistência especializada.

Bombas e equipamentos

Casas de bombas, quadros, equipamentos de recalque e áreas técnicas devem permanecer acessíveis somente a pessoas autorizadas. O condomínio deve manter contratos e registros de manutenção.

Interfone, antena e telefonia

A infraestrutura prevista deve ser preservada. Alterações de cabeamento ou equipamentos comuns devem ser coordenadas pela administração.

17. ÁREAS COMUNS E CONVIVÊNCIA

As áreas comuns são entregues conforme projetos, memoriais e especificações do empreendimento. Após a instalação do condomínio, sua utilização, conservação, mobiliário, equipamentos e eventuais complementações passam a observar a convenção, o regulamento interno e as deliberações condominiais.

Cuidados gerais

- Não fixe objetos em fachadas ou áreas comuns sem autorização.
- Não obstrua circulações, escadas, portas corta-fogo ou equipamentos de emergência.
- Comunique danos, vazamentos e falhas à administração.
- Respeite limites de uso dos ambientes e equipamentos.

Acabamentos comuns

O Memorial prevê acabamentos específicos para lazer coberto, banheiros e copa do lazer, halls, circulações, escadas, fachada e depósito de resíduos. A manutenção deve respeitar os materiais efetivamente instalados.

18. SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E EMERGÊNCIAS

Os sistemas de segurança contra incêndio pertencem ao conjunto de proteção do edifício e não podem ser removidos, obstruídos ou utilizados para outras finalidades.

Regras essenciais

- Mantenha rotas de fuga e escadas desobstruídas.
- Não impeça o fechamento de portas corta-fogo.
- Não utilize hidrantes, mangueiras ou extintores para limpeza ou atividades comuns.
- Não altere instalações elétricas ou de gás de forma improvisada.
- Conheça as rotas de saída do edifício.

Em emergência

Em caso de incêndio, priorize a saída segura, alerte outras pessoas, acione o Corpo de Bombeiros pelo telefone 193 e siga as orientações do plano de emergência do condomínio.

ELEVADORES
Não utilize elevadores durante incêndio ou quando houver orientação de evacuação pelas escadas.

19. REFORMAS E ALTERAÇÕES NA UNIDADE

Reformas devem ser planejadas e controladas para não comprometer segurança, desempenho, instalações ou áreas comuns. A ABNT NBR 16280 estabelece requisitos para a gestão de reformas em edificações.

Antes de reformar

- Informe-se sobre as regras do condomínio.
- Consulte os projetos entregues.
- Defina o escopo da intervenção.
- Contrate engenheiro, arquiteto ou outro profissional habilitado quando a natureza do serviço exigir.
- Providencie ART/RRT e plano de reforma quando aplicáveis.
- Proteja elevadores, circulações e áreas comuns durante transporte de materiais.

Não faça sem análise técnica

- Intervenções em paredes estruturais.
- Alterações em prumadas, gás, impermeabilização ou fachada.
- Mudanças de carga elétrica relevante.
- Instalações que adicionem carga estrutural significativa.
- Perfurações profundas em lajes ou elementos estruturais.

GARANTIAS
Intervenções executadas pelo proprietário ou terceiros podem transferir a responsabilidade sobre o sistema alterado e sobre danos decorrentes da intervenção. Preserve notas fiscais, ART/RRT, projetos e registros da reforma.

20. INSTALAÇÃO DE MÓVEIS, ARMÁRIOS E EQUIPAMENTOS

A montagem de móveis planejados é uma das principais situações de perfuração de paredes e deve ser realizada com consulta prévia aos projetos.

Móveis e fixações

- Informe o montador de que a edificação utiliza alvenaria estrutural.
- Evite rasgos para embutimento de conduítes, tubulações ou caixas.
- Identifique previamente regiões com tubulações e eletrodutos.
- Não tampe registros, quadros elétricos, caixas de inspeção ou pontos que exijam manutenção.

Eletrodomésticos

- Respeite tensão e potência do ponto.
- Mantenha ventilação prevista pelo fabricante.
- Evite equipamentos apoiados diretamente sobre tubulações ou conexões.

21. MANUTENÇÃO PREVENTIVA DA UNIDADE

A manutenção preventiva preserva desempenho, segurança e durabilidade. As frequências abaixo são orientativas e devem ser ajustadas conforme uso, exposição, recomendações dos fabricantes e normas aplicáveis.

Sistema / item	Ação recomendada	Referência de frequência
Ralos e sifões	Limpar, verificar escoamento e fecho hídrico	Mensal / conforme uso
Flexíveis e conexões aparentes	Verificar vazamentos, corrosão e fixação	A cada 6 meses
Torneiras e registros	Verificar funcionamento e vazamentos	A cada 6 meses
Rejuntes e selantes	Inspecionar falhas, fissuras e perda de vedação	A cada 6 meses
Esquadrias	Limpar trilhos, drenos e verificar vedações	A cada 6 meses
Portas e ferragens	Verificar regulagem e funcionamento	Anual
Quadro elétrico	Inspeção visual e sinais de aquecimento	Anual / se houver anomalia
Pintura	Inspecionar umidade, descascamentos e desgaste	Anual
Revestimentos	Verificar peças soltas, trincas e rejuntes	Anual

REGISTRE
Guarde comprovantes de manutenção, notas fiscais, relatórios e registros fotográficos. Eles ajudam a demonstrar o histórico de conservação da unidade.

22. MANUTENÇÃO DAS ÁREAS E SISTEMAS COMUNS

O condomínio deverá organizar programa de manutenção preventiva compatível com a ABNT NBR 5674 e com os manuais dos sistemas instalados. A tabela abaixo é apenas uma matriz de controle inicial.

Sistema	Controle essencial
Elevadores	Contrato de manutenção, inspeções e atendimento da empresa especializada
Bombas	Testes, inspeções, limpeza e manutenção preventiva
Cobertura	Telhas, fixações, rufos, calhas e condutores
Reservatórios	Limpeza, estanqueidade, tampas e componentes
Instalações elétricas comuns	Quadros, iluminação, SPDA e componentes conforme projeto
Incêndio	Extintores, hidrantes, sinalização, iluminação de emergência e portas corta-fogo
Fachada	Inspeção de revestimentos, selantes e pontos de infiltração
Áreas comuns	Pisos, revestimentos, esquadrias, pintura e equipamentos
Gás coletivo	Inspeção e manutenção por empresa habilitada

A administração deve manter arquivo com contratos, notas fiscais, laudos, ART/RRT, certificados, relatórios e registros das manutenções realizadas.

23. GARANTIAS: PRINCÍPIOS E CONDIÇÕES

Garantia é o período em que falhas atribuíveis ao fornecimento, projeto ou execução podem ser objeto de assistência, observadas a legislação, os instrumentos contratuais, as normas técnicas aplicáveis e as condições de uso e manutenção.

Prazo de garantia não se confunde com vida útil. O término de uma garantia não significa que o sistema deva deixar de funcionar; da mesma forma, a durabilidade depende de uso adequado e manutenção.

Podem afastar a responsabilidade da construtora, conforme a causa comprovada

- Mau uso, sobrecarga ou utilização diversa da prevista.
- Falta de manutenção preventiva.
- Reforma, perfuração ou alteração que tenha interferido no sistema.
- Serviço realizado por terceiro que tenha causado a ocorrência.
- Desgaste natural ou consumíveis sujeitos à substituição periódica.
- Eventos externos, acidentes ou situações de força maior, quando tecnicamente relacionados ao dano.

Não há renúncia automática

Nenhuma disposição deste manual deve ser interpretada como renúncia prévia do proprietário a direitos legalmente assegurados. A análise de cada ocorrência deverá considerar a origem técnica do problema, o histórico de uso/manutenção e os prazos aplicáveis.

PRAZOS
Os prazos de garantia devem ser interpretados em conjunto com a legislação, contratos, termos de entrega, ABNT NBR 17170 e garantias específicas de fabricantes. Este manual não reduz prazos legais.

24. QUADRO DE GARANTIAS DO EMPREENDIMENTO

O quadro a seguir organiza os prazos de referência para assistência técnica dos principais sistemas e componentes existentes no Residencial Rancho Queimado. O prazo deve ser sempre relacionado ao sistema e ao tipo de falha constatada. Por isso, uma mesma manifestação - como infiltração, fissura ou dificuldade de funcionamento - pode estar sujeita a prazos diferentes conforme sua origem técnica.

Os prazos abaixo foram consolidados a partir do padrão de garantias utilizado no Manual do Proprietário da ITALE e compatibilizados com os sistemas previstos no Memorial Descritivo do Rancho Queimado. Eles não reduzem nem substituem garantias legais, contratuais ou específicas de fabricantes que sejam mais favoráveis ou aplicáveis ao caso concreto.

COMO LER O QUADRO
Exemplo: “infiltração” não possui um único prazo genérico. Se decorrer da impermeabilização de área molhada, a referência é de até 5 anos para estanqueidade; se decorrer de vedação de fachada, aplica-se o prazo correspondente à estanqueidade da fachada; se decorrer de esquadria, tubulação ou intervenção posterior, a análise deverá considerar o sistema de origem.

Sistema / elemento	Falha ou condição abrangida	Prazo de referência
Estrutura e fundações	Segurança e estabilidade global de fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos.	**Até 5 anos**
Estruturas auxiliares / escadas	Segurança e integridade.	**Até 5 anos**
Impermeabilização de peças estruturais	Perda de estanqueidade atribuível ao sistema de impermeabilização.	**Até 5 anos**
Impermeabilização de áreas molhadas	Perda de estanqueidade atribuível ao sistema de impermeabilização.	**Até 5 anos**
Piso de área molhada	Estanqueidade do piso, sem confundir com rejunte, peça cerâmica ou intervenção posterior.	**Até 3 anos**
Paredes de vedação	Segurança e integridade.	**Até 5 anos**
Paredes e tetos internos	Má aderência do revestimento em argamassa ou gesso e de seus componentes.	**Até 5 anos**
Paredes e tetos internos	Fissuras no revestimento em argamassa ou gesso liso.	**Até 3 anos**
Fachadas / paredes externas	Estanqueidade da vedação externa.	**Até 2 anos**
Forro de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação.	**Até 1 ano**

24.1. Acabamentos, pisos, portas, janelas e vidros

Sistema / elemento	Falha ou condição abrangida	Prazo de referência
Revestimento cerâmico - piso e parede	Aderência do rejuntamento.	**Até 1 ano**
Revestimento cerâmico - piso e parede	Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo, quando atribuíveis ao fornecimento/execução.	**Até 2 anos**
Revestimento cerâmico - área molhada	Estanqueidade do piso.	**Até 3 anos**
Impermeabilização sob revestimento	Estanqueidade da impermeabilização de áreas molhadas.	**Até 5 anos**
Piso cimentado / concreto externo	Destacamento, fissuras e desgaste excessivo atribuíveis à execução.	**Até 2 anos**
Bancadas, soleiras e peitoris em pedra	Problema do material ou aderência do rejuntamento.	**Até 1 ano**
Bancadas, soleiras e peitoris em pedra	Revestimento solto, gretado ou desgaste excessivo.	**Até 2 anos**
Bancadas, soleiras e peitoris em pedra	Falha de instalação.	**Até 3 anos**
Pintura interna e externa	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração anormal de cor ou deterioração de acabamento atribuível à execução.	**Até 2 anos**
Portas de madeira	Empenamento, descolamento ou falha de fixação.	**Até 1 ano**
Pintura / verniz de portas	Empolamento, descascamento, esfarelamento ou deterioração do acabamento.	**Até 2 anos**
Fechaduras e ferragens	Funcionamento e acabamento.	**Até 1 ano**
Esquadrias de alumínio - partes móveis	Funcionamento/encaixe das partes móveis e fixação dos vidros.	**Até 1 ano**
Esquadrias - selante	Aderência do selante entre esquadria e peitoril.	**Até 1 ano**
Esquadrias - borrachas e mecanismos	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas.	**Até 2 anos**
Esquadrias - perfis de alumínio	Integridade dos perfis e respectivos fixadores.	**Até 5 anos**
Vidros	Fixação. Quebra por impacto ou uso não se confunde com falha de fixação.	**Até 1 ano**

24.2. Instalações prediais e equipamentos

Sistema / elemento	Falha ou condição abrangida	Prazo de referência
Instalação elétrica	Tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros - falha de equipamento/material.	**Até 1 ano**
Instalação elétrica	Tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros - falha de instalação.	**Até 3 anos**
Interfone	Falha de instalação/equipamento atribuível ao fornecimento da obra.	**Até 1 ano**
Instalação hidrossanitária	Coletores, ramais, louças, caixas de descarga, metais, sifões, flexíveis, válvulas, registros, ralos e tanques - falha de equipamento.	**Até 1 ano**

Instalação hidrossanitária	Componentes anteriores - falha de instalação.	**Até 3 anos**
Instalação hidrossanitária	Colunas de água fria, águas pluviais e tubos de queda de esgoto - integridade e estanqueidade.	**Até 5 anos**
Juntas / rejuntamentos hidráulicos	Aderência de selantes, componentes de juntas ou rejuntamento vinculados ao sistema.	**Até 1 ano**
Instalação de gás	Colunas de gás - integridade e estanqueidade.	**Até 5 anos**
Equipamentos fornecidos pela obra	Falha de instalação e equipamento, quando aplicável, sem prejuízo da garantia própria do fabricante.	**Até 1 ano**
SPDA	Falha de instalação e equipamento.	**Até 1 ano**
Prevenção e combate a incêndio	Instalação/equipamentos, pressurização e iluminação de emergência, quando integrantes do empreendimento.	**Até 1 ano**
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas.	**Até 1 ano**
Porta corta-fogo	Integridade das portas e batentes.	**Até 5 anos**

24.3. Cobertura, elementos externos e observações

Sistema / elemento	Falha ou condição abrangida	Prazo de referência
Estrutura da cobertura / telhado	Segurança e integridade.	**Até 5 anos**
Telhamento e fixações	Deformações, permeabilidade ou perda de estanqueidade além dos limites aplicáveis, conforme diagnóstico.	**Conforme sistema e falha**
Rufos e calhas	Fixação e estanqueidade, conforme diagnóstico e manutenção.	**Conforme sistema e falha**
Guarda-corpo	Aderência de selante/componentes de juntas.	**Até 1 ano**
Guarda-corpo	Segurança e integridade.	**Até 5 anos**
Portões e peças metálicas	Fixação e oxidação atribuíveis ao fornecimento/execução.	**Até 1 ano**
Muro de divisa	Segurança e integridade; impermeabilização de partes do muro quanto à estanqueidade.	**Até 5 anos**

24.4. Regras para contagem e aplicação

- O prazo de cada item deve ser contado conforme o termo inicial juridicamente aplicável ao caso e os documentos de entrega do empreendimento. A indicação deste quadro não deve ser interpretada como redução de prazo previsto em lei.
- Quando o componente possuir garantia própria de fabricante, esta deverá ser observada juntamente com as condições de instalação e uso. A garantia do fabricante não afasta responsabilidade da construtora quando a causa estiver na instalação ou execução que lhe seja atribuível.
- Reparos realizados durante a assistência técnica não reiniciam automaticamente o prazo original de garantia, ressalvadas as hipóteses previstas em lei ou em garantia específica do serviço executado.

- A caracterização da cobertura depende da causa. A mesma manifestação pode decorrer de falta de manutenção, desgaste, intervenção de terceiro, reforma, perfuração, sobrecarga, falha de produto ou falha de execução; por isso, o diagnóstico técnico precede a definição da responsabilidade.

CONDIÇÕES DE GARANTIA
A garantia pressupõe uso adequado e manutenção compatível com este manual, projetos, normas e instruções de fabricantes. Intervenções de terceiros somente afetam a garantia quando houver relação técnica entre a intervenção e a falha reclamada. Não há renúncia antecipada a direitos legalmente assegurados.

25. ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Quando o proprietário identificar ocorrência que entenda relacionada à construção, deverá formalizar a solicitação pelo canal oficial indicado. O registro permite rastreabilidade, triagem, agendamento e encerramento do atendimento.

Informações que devem acompanhar o chamado

- Nome do proprietário ou responsável.
- Residencial Rancho Queimado, bloco/torre e número da unidade.
- Descrição objetiva da ocorrência e quando foi percebida.
- Fotos e vídeos, sempre que possível.
- Telefone para contato e disponibilidade para acesso.

Fluxo de atendimento

Etapa	Procedimento
1. Abertura	Recebimento e registro formal da solicitação
2. Triagem	Análise inicial das informações e documentos
3. Agendamento	Quando necessário, definição de data para inspeção técnica
4. Diagnóstico	Identificação da causa e da responsabilidade
5. Providência	Execução de reparo quando cabível ou orientação ao proprietário
6. Encerramento	Registro da conclusão do atendimento

ACESSO À UNIDADE
Quando a análise exigir inspeção, o proprietário deverá viabilizar o acesso da equipe ou prestador indicado. Sem acesso, o diagnóstico e eventual reparo podem ficar impossibilitados.

26. OCORRÊNCIAS COMUNS: COMO AGIR

Ocorrência	Primeira providência
Vazamento aparente	Fechar o registro correspondente, conter a água e identificar a origem aparente.
Infiltração em chuva	Fotografar, observar local/horário/intensidade e comunicar sem repintar antes da avaliação.
Disjuntor desarmando	Desligar equipamentos, não aumentar a capacidade do disjuntor e solicitar avaliação.
Cheiro de queimado	Desligar o circuito quando seguro e chamar profissional qualificado.
Cheiro de gás	Não gerar faíscas; fechar registro, ventilar e acionar responsável especializado.
Entupimento	Não usar produtos corrosivos; realizar limpeza adequada ou contratar profissional.
Janela com entrada de água	Verificar fechamento, drenos e vedações; registrar a ocorrência.
Porta/fechadura travando	Não forçar; verificar alinhamento e solicitar regulagem/avaliação.
Fissura	Registrar com foto e acompanhar evolução; solicitar avaliação se houver progressão ou dúvida.
Peça cerâmica solta/trincada	Evitar impacto e registrar antes de qualquer substituição.

Em qualquer situação com risco à segurança de pessoas ou possibilidade de agravamento rápido, priorize medidas de contenção e atendimento emergencial.

27. REFERÊNCIAS TÉCNICAS E DOCUMENTAIS

Este manual foi estruturado com base na documentação do Residencial Rancho Queimado e em referências usuais para manuais de uso, operação, manutenção e garantias de edificações residenciais.

- Memorial Descritivo – Habitação e Equipamento Comunitário – Residencial Rancho Queimado.
- Quadros da ABNT NBR 12721 e documentação de incorporação do empreendimento.
- Projetos elétricos e hidráulicos disponibilizados aos proprietários.
- ABNT NBR 14037 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações.
- ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – requisitos para o sistema de gestão de manutenção.
- ABNT NBR 15575 – Edificações habitacionais – desempenho.
- ABNT NBR 16280 – Reforma em edificações – sistema de gestão de reformas.
- ABNT NBR 17170 – Edificações – garantias – prazos recomendados e diretrizes.
- Manuais e garantias dos fabricantes dos componentes e equipamentos efetivamente instalados.

PREVALÊNCIA TÉCNICA
Em caso de informação específica sobre localização, dimensão, capacidade ou configuração de determinado sistema, consulte o respectivo projeto executivo, memorial, manual do fabricante ou responsável técnico.

29. CONTATOS E ENCERRAMENTO

O proprietário deve manter atualizados seus dados perante a administração do condomínio e utilizar os canais oficiais informados pela construtora para assuntos de assistência técnica.

Contato	Informação
Construtora	ITALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Assistência técnica	**Canal oficial informado** **contatoranchoqueimado@gmail.com**
Administração do condomínio	A ser informado pela administradora / síndico
Corpo de Bombeiros	193
Emergência médica	192
Polícia Militar	190

Mensagem final

A conservação do Residencial Rancho Queimado é resultado do uso consciente, da manutenção preventiva e do respeito às características técnicas da edificação. Consulte este manual antes de intervir na unidade e preserve o acervo técnico do imóvel.

A ITALE agradece a confiança e deseja que este imóvel seja utilizado com segurança, conforto e responsabilidade ao longo de sua vida útil.

ITALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Manual do Proprietário – Residencial Rancho Queimado

Versão para entrega aos proprietários – 2026