



# MANUAL DO PROPRIETÁRIO



## Apresentação

---

A **CONSTRUTORA BOTUCATU** tem o prazer de apresentar o **CONDOMÍNIO VILA SAN JULIAN**, localizado em uma das áreas nobres de Botucatu.

Trata-se de uma vila residencial fechada com 40 casas de 108,26m<sup>2</sup>, todas com 2 pavimentos. No piso superior possui 3 dormitórios, sendo uma Suíte e 1 banheiro social.

No piso térreo, cada residência está distribuída por uma Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Lavabo, Área de Serviço e de uma Varanda com churrasqueira, além de um Depósito e uma garagem coberta com pérgola com 2 vagas.

Este empreendimento possui infraestrutura completa de rede de água e esgoto individualizada, pavimentação externa com asfalto e calçadas com bloquetes, rede elétrica com cabeamento subterrâneo.

A Vila também está equipada com área de Lazer, com espaço *gourmet*, piscina, quiosque com churrasqueira e quadra poliesportiva, além de portaria com segurança e sistema de coleta seletiva de lixo.

Desde já, agradecemos e parabenizamos pela aquisição do seu imóvel no Vila Imperial. Em caso de dúvida, sugestão ou reclamação, estaremos à disposição através do nosso e-mail [contato@construtorabotucatu.com.br](mailto:contato@construtorabotucatu.com.br) ou pelo site [www.construtorabotucatu.com.br](http://www.construtorabotucatu.com.br).

Atenciosamente,

**CONSTRUTORA BOTUCATU**





Pavimento Térreo  
Sem escala

Pavimento Superior  
Sem escala

## II. Introdução

---

### **Prezado Proprietário (a) do Condomínio San Julian:**

A partir deste momento, o (a) Senhor(a) está recebendo o **MANUAL DO PROPRIETÁRIO** do **SAN JULIAN**.

A finalidade deste documento é fornecer e esclarecer todas as informações pertinentes ao seu imóvel, cujo objetivo é assegurar e manter a qualidade, a segurança e integridade do mesmo.

Este manual é composto de vários capítulos dedicados aos termos e prazos de garantias, manutenção, assistência técnica, características técnicas construtivas, definições dos materiais empregados, procedimentos em caso de reformas, situações de emergência e outras informações importantes.

É necessário que o proprietário (a) do imóvel leia atentamente e integralmente este documento, logo após a entrega e vistoria do imóvel. Ele faz parte do contrato de compra e venda. As instruções e informações contidas neste manual e que não forem observadas pelo proprietário (a) do imóvel, poderá levar a perda de garantia parcial ou integralmente do bem.

Cabe salientar que é de responsabilidade do proprietário manter e conservar este **MANUAL DO PROPRIETÁRIO** sempre em sua posse e em bom estado de conservação. Em caso de necessidade, como manutenção ou reparo, o proprietário (a) poderá permitir que este seja consultado pelo profissional que irá executar algum tipo de serviço no imóvel.

Se no futuro, alguma obra for realizada sobre o imóvel, será obrigação do Proprietário (a) deixar registrado neste manual, as alterações realizadas. Salienta-se que qualquer tipo de obra deverá ser realizada sob a orientação e supervisão de um profissional legalmente habilitado, como um Engenheiro Civil ou Arquiteto. Dentro do período da garantia contratual, a **CONSTRUTORA BOTUCATU** deverá ser consultada e informada por escrito.

## Da RESPONSABILIDADE do(a) PROPRIETÁRIO(A):

Durante a vistoria de entrega do imóvel, junto com um representante da **CONSTRUTORA BOTUCATU**, inicia-se a responsabilidade do(a) proprietário(a).

Antes de receber as chaves do respectivo imóvel e tomar posse do mesmo, cabe ao proprietário(a) observar determinadas condições descritas no **MANUAL DO PROPRIETÁRIO**.

A continuidade da durabilidade, segurança e o conforto da residência em condições normais, dependerão da observância dos detalhes das informações e recomendações fornecidas por este documento, devidamente desenvolvidas para este fim.

Por se tratar de uma vila fechada, também é de responsabilidade de cada proprietário(a), de cada imóvel, zelar pela conservação e manutenção das áreas comuns e dos equipamentos coletivos. Cada proprietário(a) deverá cuidar para que estas áreas tenham destinação própria e correta para o fim a elas destinadas.

Os regulamentos internos do condomínio não estarão prescritos neste **MANUAL DO PROPRIETÁRIO**. Todavia, caberá a cada proprietário(a) tomar ciência e obter as normas internas do condomínio estabelecidas por convenção, assim que tomar posse do seu respectivo imóvel. Manter uma boa relação entre vizinhos é outra obrigação de cada proprietário(a), zelando também que cada morador de propriedade observe a regra da boa vizinhança.

Durante a entrega das chaves, que simboliza a posse do imóvel, o adquirente receberá o **MANUAL DO PROPRIETÁRIO**. É por ele, que o proprietário(a) deverá se orientar em todas intervenções que vier a fazer no seu respectivo imóvel.

## IV. Garantia da Construção:

---

Todas as residências do **VILA SAN JULIAN** foram construídas conforme padrões normatizados de engenharia pela ABNT, com materiais de qualidade e mão de obras qualificadas.

Ao tomar posse do seu imóvel, o(a) proprietário(a) adquirente deverá observar todas as condições expressas no **Termo e Perda da Garantia**, conforme definidos abaixo.

O Termo de Garantia, descrito abaixo, estabelecerá as condições de garantia e atendimento pela **CONSTRUTORA BOTUCATU**.

O início da garantia (termo inicial), salvo disposição legal ou outro tipo de regulamentação, começará a contar a partir da assinatura do **TERMO DE VISTORIA TÉCNICA DA UNIDADE** pelo proprietário(a), aceitando o imóvel e pela entrega das chaves.

O final da garantia (termo final) dependerá dos Prazos de Garantia estabelecidos na tabela correspondente de cada sistema. Também será estabelecido as condições de Exclusão da Garantia, como as responsabilidades de cada proprietário(a).

### Termo de Garantia

- A **CONSTRUTORA BOTUCATU** se obriga a fornecer a todos os proprietários(as) o **MANUAL DO PROPRIETÁRIO**, com as instruções corretas do uso do imóvel e das áreas em comum, além dos prazos de garantia dos materiais, da estrutura e das manutenções preventivas;
- A **CONSTRUTORA BOTUCATU** se obriga a prestar dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando ou substituindo, sem ônus, os vícios e defeitos ocorridos no imóvel, conforme prazo estabelecido neste Termo de Garantia, desde que seja comprovado que tais problemas sejam de sua responsabilidade;

ESTRUTURA DE CONCRETO	
<b>Garantia declarada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integridade física superficial do concreto (brocas e vazios) - <b>1 ano</b>;</li> <li>- Revestimento hidrofugante - <b>2 anos</b>;</li> <li>- Pinturas superficiais das estruturas - <b>2 anos</b>;</li> <li>- Integridade física superficial do concreto no tocante a formação de estalactites e estalagmites - <b>5 anos</b>;</li> <li>- Segurança, solidez e estabilidade global - <b>5 anos</b>.</li> </ul>
<b>Condições da Perda da garantia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abertura de vãos não previstos no projeto original. Reforma ou alteração sem aprovação da construtora;</li> <li>- Fixações não previstas;</li> <li>- Substituição do revestimento;</li> <li>- Ocorrência de infiltrações;</li> <li>- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas sob supervisão de profissionais habilitados, como engenheiro civil ou arquiteto ou por empresa especializada e habilitada.</li> </ul>

ESTRUTURA METÁLICA	
<b>Garantia declarada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema estrutural - <b>5 anos</b>.</li> <li>- Componentes - <b>5 anos</b>.</li> </ul>
<b>Condições da Perda da garantia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alterações estruturais e/ou colocação de partes não previstas no projeto original, reformas, substituição de componentes, sem autorização e comunicação da construtora;</li> <li>- Falta de manutenção preventiva como pintura e eliminação de oxidação;</li> <li>- Retenção localizada de água na estrutura ou suas ligações;</li> <li>- Carga excessiva sobre a estrutura metálica;</li> <li>- Ocorrência incêndio;</li> <li>- Ocorrência de infiltrações;</li> <li>- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas por profissional capacitado e qualificado ou por empresa especializada e habilitada.</li> </ul>

REVESTIMENTO EM MASSA CORRIDA	
<b>Garantia declarada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Má aderência do revestimento e componentes do sistema num ambiente muito agressivo - <b>1 ano</b>.</li> <li>- Má aderência do revestimento e componentes do sistema num ambiente pouco agressivo - <b>5 anos</b>.</li> <li>- Estanqueidade de fachadas - <b>3 anos</b>.</li> </ul>
<b>Condições de Perda da garantia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora;</li> <li>- Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos;</li> <li>- Se não forem tomados os cuidados do devido uso ou não forem feitas as manutenções previstas por profissional capacitado ou empresa especializada e capacitada.</li> </ul>



## V. Memorial Descritivo

---

O Residencial Vila Imperial é um conjunto residencial multifamiliar, composto por 40 unidades habitacionais, de uso domiciliar.

Todas as 40 unidades somam uma área de 5.158,40m<sup>2</sup> de área construídas, sendo divididas em dois tipos:

**TIPO I:** Cada unidade possui área construída de 128,5m<sup>2</sup>, constituída por dois pavimentos: térreo com 60,80m<sup>2</sup> e superior com 47,46m<sup>2</sup>. Cada unidade possui 2 vagas com pergolado para automóveis com 10,12m<sup>2</sup>. No total são 30 unidades desta tipologia, somando uma área construída de 3.855,3m<sup>2</sup> (Ver Planta no Anexo IV).

**TIPO II:** Cada unidade possui área construída de 130,3m<sup>2</sup>, constituída por dois pavimentos: térreo com 60,80m<sup>2</sup> e superior com 47,46m<sup>2</sup>, mais um pequeno pergolado com 1,80m<sup>2</sup>. Cada unidade possui 2 vagas com pergolado para automóveis com 10,12m<sup>2</sup> cada uma. No total são 10 unidades desta tipologia, somando uma área construída de 1.303,1m<sup>2</sup> (Ver Planta no Anexo IV).

### Especificações dos Materiais e Revestimentos de cada Unidade:

#### 1. SALA DE ESTAR

**Piso:** Contra piso de concreto polido com 10cm de espessura, com resistência de 25MPa/FCK;

**Parede:** Rebocada internamente com aplicação de massa corrida e tinta acrílica branca;

**Teto:** Laje painel de concreto com acabamento em gesso;

**Portas:** Em alumínio - Linha Suprema;

Modelo: porta de giro com lambril painel duplo horizontal, com fechadura Pado.

Dimensão: 0,80x2,10m.

**Janelas:** Em alumínio - Linha Suprema;

Modelo: Janelas de correr, 2 folhas de vidro, fecho com chafermax.

Dimensão: 1,50x1,20m.

**Parede:** Rebocada internamente com aplicação de massa corrida e tinta acrílica branca;

**Teto:** Laje painel de concreto com acabamento em gesso;

**Janelas:** Em alumínio - Linha Suprema;

## VI. Uso do Imóvel

---

Para utilizar o imóvel de forma correta e poder estender ao máximo a vida útil de cada sistema que o compõe, o proprietário(a) deve seguir as orientações abaixo do USO CORRETO e a da MANUTENÇÃO PREVENTIVA.

### ATENÇÃO! RISCO DE PERDA DE GARANTIA



A não observância dos cuidados indicados a seguir exime a **CONSTRUTORA BOTUCATU** de realizar atividades corretivas necessárias em função de desempenho insatisfatório acarretado, ou mesmo da perda da garantia do respectivo sistema do imóvel.

### Reformas do Imóvel e Modificações:

### ATENÇÃO! RISCO DE PERDA DE GARANTIA



Em caso de reforma, a **CONSTRUTORA BOTUCATU**, recomenda que o(a) proprietário(a) considere os seguintes cuidados abaixo, sob pena de perda da garantia.

- A **CONSTRUTORA BOTUCATU** não assume qualquer responsabilidade por reformas que alterem o projeto original, pois qualquer alteração feita pode acarretar a perda da garantia quanto aos vícios ocultos dos materiais e serviços locais modificados;
- Não poderão ser feitas reformas que alterem qualquer elemento da fachada do imóvel e nas áreas comuns do empreendimento sem a análise previa do responsável pelo desenvolvimento pelo projeto de arquitetura;

## VI. Uso do Imóvel

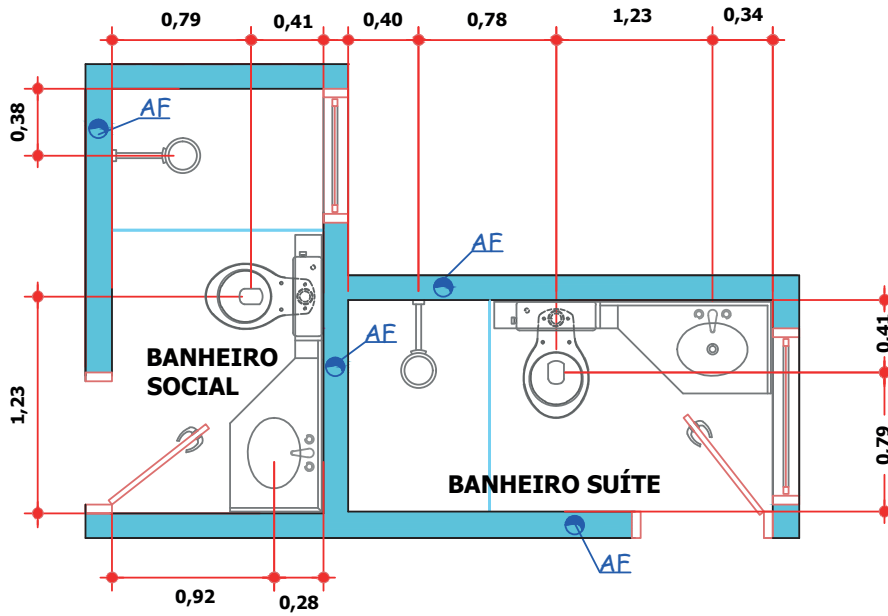


Figura AI.1: Instalação Hidráulica - ÁGUA FRIA  
Pavimento Superior

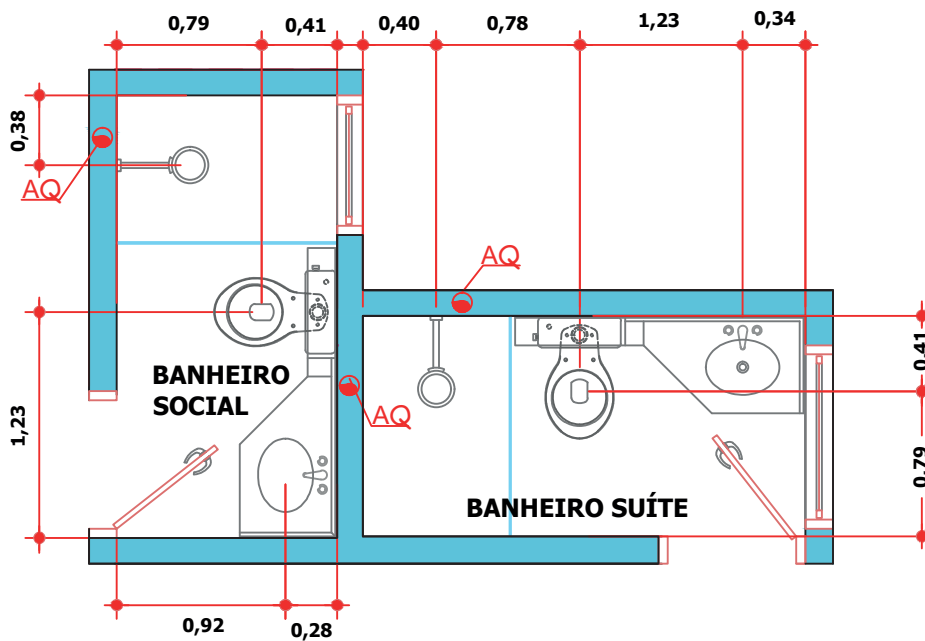


Figura AI.2: Instalação Hidráulica - ÁGUA QUENTE  
Pavimento Superior

**OBS: ZONA DE SEGURANÇA DAS INSTALAÇÕES HIDRAULICAS DE 10cm.**

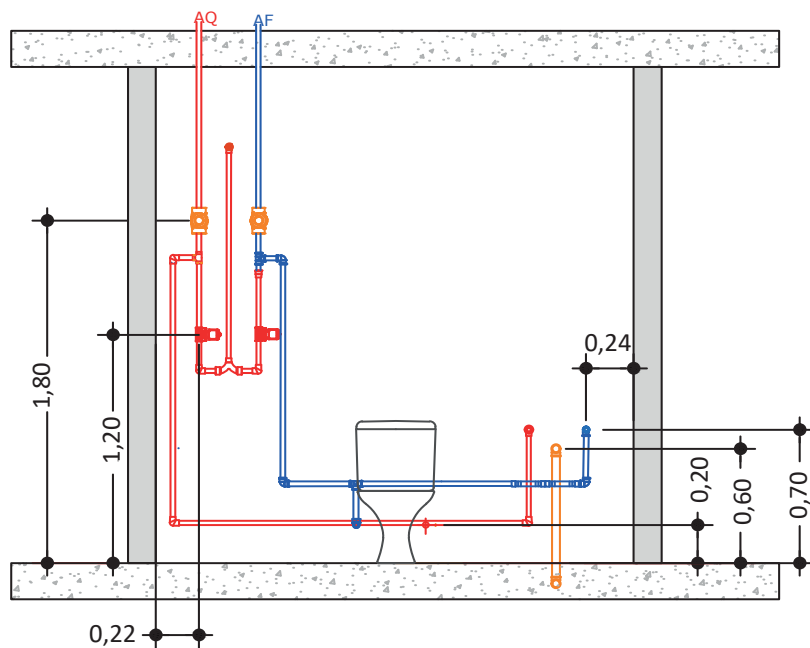


Figura AI.3: Instalação Hidráulica  
Vista da Parede 9

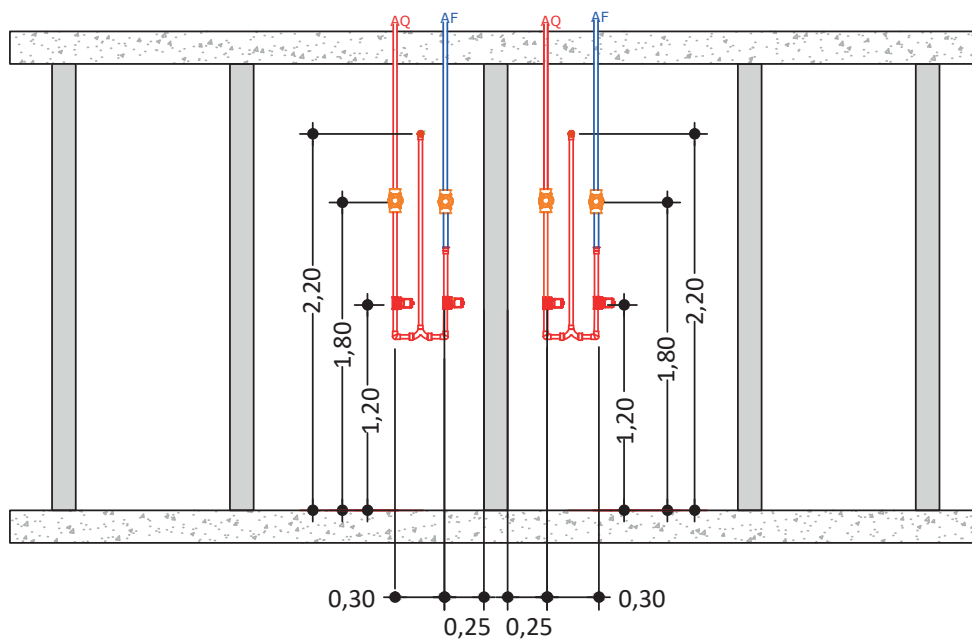


Figura AI.4: Instalação Hidráulica  
Vista da Parede 20 - Espelhada

**OBS: DIÂMETRO DA TUBULAÇÃO DE ÁGUA QUENTE E FRIA: Ø25mm.**