

# O Passo a Passo para avaliar um imóvel antes de comprar

Guia completo para avaliar a construtora do seu futuro imóvel.



# NORMAS E CERTIFICAÇÕES

## Guia completo para avaliar a construtora do seu futuro imóvel

Quando se está prestes a dar um grande passo como a compra de um imóvel, é inevitável que você pense sobre a construtora por trás de todo planejamento e execução do projeto. Mas nem sempre é fácil saber quais aspectos devem ser levados em conta ao escolher uma empresa adequada e de confiança.

- Já imaginou investir grande parte do seu orçamento para comprar o imóvel dos sonhos e acabar morando onde o barulho da rua parece estar dentro do seu apartamento?
- Ver que seu apartamento e equipamentos não foram projetados de maneira adequada?

Certamente você não quer passar décadas da sua vida pagando um imóvel comprometido, e para

que isso não aconteça, precisa verificar se a construtora do seu futuro imóvel segue as normas técnicas de construção.

Nós da ECCO BRAZ nos sentimos no dever de instruir as pessoas sejam elas clientes ou não para que assim tenham maior conhecimento de como avaliar um imóvel.

Neste E-Book, preparamos um guia completo para você avaliar seu próximo apartamento e se a construtora que você está prestes a contratar, cumpre com as normas da NBR 15575!



# O que é a norma NBR15575 e porque você deve solicitar a documentação na construtora

A Norma de Desempenho é “um conjunto de requisitos e critérios estabelecidos para uma edificação habitacional e seus sistemas, com base em requisitos do usuário, independentemente da sua forma ou dos materiais constituintes”. É uma grande contribuição para a melhoria da qualidade da habitação.

É muito possível que você não esteja avaliando esses aspectos durante o processo de escolha do apartamento ideal, mas é de extrema importância que veja se as construtoras que têm pesquisado atendam a essas normas antes de adquirir um novo imóvel, eles com certeza determinarão, cedo ou tarde, se foi ou não uma boa compra.

A NBR 15575 empenha-se em atender as exigências dos usuários ao longo dos anos, dando uma **grande importância à habitabilidade** e à duração da qualidade da edificação, não considerando, apenas, a fase construtiva, mas todo seu uso.



# Exigências dos usuários na NBR 15575:

## Quais são e como são divididas

Ao todo, existem três grupos de requisitos: segurança, sustentabilidade e habitabilidade.

## Os 6 requisitos do morador quanto à habitabilidade

As exigências de habitabilidade são responsáveis por manter a satisfação do cliente durante a utilização do imóvel. Elas estão presentes no dia a dia e no convívio entre proprietários. Veja quais são:



## 1. Estanqueidade da água

**Estanqueidade:** Propriedade dos materiais, componentes ou elementos de edificações de não permitir infiltração de água. 5 pontos básicos: a qualidade da edificação sob o aspecto construtivo, a qualidade da execução, a qualidade dos materiais, a fiscalização e a manutenção. A junção de todos esses componentes irá lhe garantir a integridade do sistema lhe proporcionando um ambiente saudável para você e sua família.

A norma NBR 15575 estabelece critérios de estanqueidade nas seguintes áreas da edificação: fachadas, pisos de locais molhados, coberturas, instalações hidrossanitários e demais elementos da obra que possam estar sujeitos ao uso de água. As regiões citadas correspondem a lugares molhados (que podem resultar em lâminas d'água durante a utilização).

Portanto, para atender os requisitos de habitabilidade, é preciso haver estanqueidade em todos eles.

## 2. Desempenho térmico

Você já deve ter passado pela seguinte situação em algum lugar: a temperatura na rua está quente, mas dentro do imóvel está gelado. Ou pior, a temperatura externa está fria e dentro do imóvel está congelando!

### Por que isso acontece?

Geralmente essa condição/sensação do ambiente se dá devido à falta de um estudo do imóvel e das condições climáticas atribuídas ao meio que o empreendimento se localiza.

Para atender uma situação adequada de desempenho térmico é necessário avaliar um conjunto de propriedades térmicas de componentes do sistema (fachada/cobertura) ou realizar simulação computacional.

Nossas construções são projetadas para criar condições internas para que o morador se sinta



não somente protegido do sol e da chuva, da umidade, do vento e do frio, mas possa estar em condições de conforto térmico em seu interior.

O desempenho térmico influencia no conforto do usuário durante a realização de suas atividades diárias, assim como em seu sono, e contribui para a economia de energia.

É possível obter desempenho térmico através de condicionamento artificial (refrigeração e calefação). Porém, a norma NBR 15575 não trata disso – foca apenas nos critérios de desempenho em condições naturais de insolação, ventilação e outras.

Para conseguir um desempenho térmico favorável ao morador, deve-se levar em conta uma condição média, já que o nível de satisfação varia dependendo dos moradores (número de pessoas, idade, sexo, condições fisiológicas e psicológicas) e das características do imóvel em si (quantidade de mobília, finalidade do imóvel, atividades exercidas em seu interior).

Através dessa condição média, as características do local da obra (topografia, temperatura e umidade do ar, direção e velocidade do vento, etc.) e da própria edificação (materiais, número de pavimentos, dimensões, pé-direito, orientação das fachadas, etc.) podem ser trabalhadas, obtendo, assim, a habitabilidade necessária.

### 3. Desempenho acústico

A principal reclamação entre moradores de prédio.

Os incômodos mais frequentes são provocados pela circulação de veículos, pelas atividades nas áreas comuns do edifício, música alta, ruídos sonoros provenientes dos vizinhos, entre outros.

O desempenho acústico é um requisito importante de habitabilidade e um dos mais sensíveis ao usuário no cotidiano. Para cumprir essa exigência, a ECCO BRAZ faz estudos técnicos, consultas a profissionais e projetistas das áreas, ensaios laboratoriais, entre outros, para que os sistemas atendam os critérios de desempenho e resultem na satisfação do cliente.



#### 4. Desempenho lumínico

A NBR 15575 estipula os níveis requeridos para iluminações naturais e artificiais.

A norma de desempenho NBR 15575 apresenta medições para a luz diurna e artificial em edifícios habitacionais. Assim, também, atendendo aos requisitos do código sanitário que prevê aos usuários um ambiente adequado e com as concepções corretas do uso natural lumínico dando maior eficiência para o empreendimento.

Esse item pode ser verificado no projeto Elétrico no caso de iluminação artificial e por simulação computadorizada no caso de iluminação natural.

#### 5. Funcionalidade e acessibilidade

A funcionalidade e acessibilidade da edificação trata dos espaços suficientes para uma boa experiência do usuário. Por exemplo, espaços suficientes para camas, armários, poltronas e utensílios do-

mésticos necessários à boa habitabilidade do ambiente. Além dos espaços dos cômodos, também podemos citar o pé-direito mínimo (distância livre entre a superfície do piso e a superfície do teto).

#### 6. Conforto tátil e antropodinâmico

Já percebeu como alguns imóveis têm pias muito baixas, maçanetas que mais atrapalham do que ajudam na hora de fechar a porta, apresentam irregularidades no piso, o elevador é lento demais, ou seja, parece que nada foi pensado para quem vai habitar no local.

Para o conforto tátil, são estabelecidos critérios de desempenho recomendando a forma e limitando a força necessária para acionamento de trincos, torneiras e outros dispositivos. Esses requisitos levam em consideração princípios de ergonomia, a estatura média das pessoas e a força física passível de ser aplicada por adultos e crianças.

Já para o conforto antropodinâmico, são determi-



nados limites quanto à deformabilidade de pisos, declividade de rampas, velocidade de elevadores, entre outros.

Com esses critérios de habitabilidade, a norma NBR 15575 cobre as exigências básicas dos usuários para que as edificações sejam adequadas e confortáveis. Esses requisitos básicos se mostram importantes para manter a qualidade das construções em um nível aceitável, respeitando os proprietários e a sociedade.

Antes de comprar seu apartamento, certifique-se que sua construtora atende os padrões da norma NBR 15575, e que seu imóvel terá as condições mínimas aceitáveis para viver uma vida confortável, sem estresses por longo tempo.

## Solicite as certificações!



# Como evitar cair em golpes?

## Para evitar cair em golpes, listamos algumas dicas que podem te ajudar:

- Procure uma construtora ou incorporadora devidamente registrada e com boa reputação;
- Verifique se a construtora ou incorporadora, é a dona desse imóvel;
- É importante conferir se a inscrição da empresa consta no registro de imóvel;
- Visite o site da construtora e procure por referências em sites de avaliação e reclamações, observando a opinião de quem já fechou negócio;
- Faça visitas ao imóvel ou local da obra, de preferência em horários diferentes e fique atento a qualquer movimentação que pareça estranha,

ou fora no normal.

- Fique atento: O empreendimento devidamente registrado no cartório de imóveis tem a indicação da sua estrutura e o local já tem que estar devidamente remarcado. Se a planta do imóvel não está registrada, não compre.
- Caso esteja começando sua busca de imóveis pela internet, acesse sites e portais conhecidos e confiáveis.

Realizar denúncias em casos de fraude é muito importante pois previne para que novas pessoas não caiam no mesmo erro.

Esperamos que estas orientações ajudem você a comprar seu imóvel com tranquilidade e confiança de escolher uma construtora que vai honrar com o compromisso de realizar seu sonho.

Em caso de dúvidas, **entre em contato conosco** e vamos ajudar em cada etapa do processo de aquisição do seu imóvel e orientar sobre as melhores condições de pagamento de acordo com seu perfil financeiro.



# QUEM SOMOS

A ECCO BRAZ Construção e Incorporação de Imóveis foi idealizada em 2008, com objetivo de atender as necessidades do mercado da construção civil, construindo imóveis de qualidade, a baixo custo e com conforto necessário para o bem-estar do proprietário e de seus familiares.

Buscamos proporcionar a realização do sonho da casa própria, participando dos programas de financiamento em parcerias com bancos públicos e privados.

A confiança dos clientes, o espírito de alegria e a certeza de um mundo melhor é a maior motivação e realização do desejo de continuar gerando resultados importantes a todos nossos clientes e colaboradores.

## Agradecemos e valorizamos esta conquista.

### Telefones:

11 3565.8194

11 3565.8195

### Site:

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

### Endereço:

Avenida Dom José Gaspar, 889

Bairro Matriz | Mauá | SP

CEP: 09370-670



## **Ecco Braz Construção e Incorporação de Imóveis Ltda.**

Avenida Dom José Gaspar, 889 | Matriz  
Mauá | SP | CEP: 09370-670  
Tel: (11) 3565-8194 | (11) 3565-8195  
Atendimento: Segunda a Sexta-Feira  
08h às 12h | 13h às 17h

**comercial@eccobraz.com.br**

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

