



RIVIERA DO VALLE
RESIDENCIAL

MANUAL DO SÍNDICO



Sumário

1. APRESENTAÇÃO	4
1.1. Sobre a Terrassa	4
1.2. Ficha Técnica do Empreendimento.....	5
1.1. Prezado Síndico	6
2. INTRODUÇÃO	7
2.1. Objetivos do manual	7
2.2. Responsabilidades – Proprietário, Usuário e Síndico	8
2.2.1. Termos de entrega	9
2.2.2. Atualização do Manual	9
2.3. Definições e conceitos	10
2.4. Referências normativas	14
3. GARANTIAS	15
3.1. Tabela de garantias específicas	15
3.2. Disposições gerais sobre a garantia do seu empreendimento	17
3.3. Perda de garantia	19
4. ASSISTÊNCIA TÉCNICA	21
4.1. Como acionar a assistência técnica (formalidade).....	21
4.2. Procedimentos de segurança para assistência técnica.....	22
5. DESCRIÇÃO, CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO	23
5.1. Estrutura.....	23
5.2. Elementos de vedação	25
5.3. Esquadrias de alumínio	27
5.4. Vidros	28
5.5. Instalações hidráulicas.....	29
5.6. Instalações elétricas	34
5.7. Instalações telefônicas, internet, controle de acesso, interfone e TV	40
5.8. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA	43
5.9. Instalações de gás.....	44
5.10. Elevadores	46
5.11. Pintura	48
5.12. Churrasqueiras	52
5.13. Soleiras e peitoris	54
5.14. Esquadrias de madeira – (portas).....	55
5.15. Impermeabilização.....	57

5.16. Instalações preventivas	60
6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA	64
1.3. Aspectos gerais de conservação	71
7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	74
7.1. Serviços de mudanças e transporte de móveis.....	74
7.2. Modificações e reformas.....	75
7.3. Instruções para ligação de gás da unidade.....	77
7. INFORMAÇÕES SOBRE EQUIPE TÉCNICA, FORNECEDORES E MATERIAIS UTILIZADOS	79
8. PROJETOS EXECUTIVOS	83

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Sobre a Terrassa

A Terrassa Sul Construções Ltda. (ou Terrassa Construtora) é uma incorporadora e construtora, de imóveis residenciais, sediada na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, mais precisamente na Rua José Gall, número 185, bairro Dom Bosco, deste município. Atualmente opera na cidade de Itajaí.

Fundada em 2010, hoje comandada por seu idealizador, Luís A. R. Wippel Filho, gestor com experiência de mais de 18 anos no mercado da construção e incorporação. Já entregou 5 empreendimentos, e hoje conta com 2 empreendimentos em construção e 1 lançamento.

A Terrassa tem por essência um entendimento extremamente humanístico, acredita muito nas pessoas, acredita na sociedade, e em um mundo melhor. Prima pela excelência em tudo o que faz, sempre considerando o lado humano de tudo, de modo a compreender esta perspectiva humana como uma parte integrante de um todo.

SOMOS UMA EMPRESA FEITA POR PESSOAS E PARA AS PESSOAS!



TERRASSA
CONSTRUTORA

1.2. Ficha Técnica do Empreendimento

Empreendimento: Residencial Riviera do Valle

Localização: Rua Francisco Delvan, 295 – Cidade Nova, Itajaí - SC, 88308-665

Descrição Geral: Bloco único com 13 pavimentos:

Térreo: Hall de entrada, Garagens;

1° Pavimento: Pavimento diferenciado (4 apartamentos)

2° ao 8° Pavimento: 28 apartamentos;

9° Pavimento: Lazer

10° Pavimento: Barrilete e Casa de Máquinas;

11° Pavimento: Reservatório (caixa d'água)

Área do terreno: 810,00 m²

Área Total Construída: 2.661,40 m²

Alvará de Construção: 379/2018 (*Aprovado em 23/10/2018*)

Inscrição Imobiliária: 005.446.03.0325.0000.000

Código do Imóvel: 918921.

HABITE-SE Nº 5527-22-ITJ-HBT

Data: 14/09/2022

1.1. Prezado Síndico

O **Residencial Riviera do Valle** é um empreendimento realizado pela Construtora Terrassa, para que você tenha praticidade e conforto. O edifício foi planejado de modo a oferecer qualidade de vida aos seus moradores, que podem também desfrutar de uma elaborada área de lazer. Agradecemos a confiança dos nossos clientes em nossa empresa. Desejamos ainda que este seja apenas o início de um bom e duradouro relacionamento! Para que tudo saia conforme o planejado, preparamos este Manual do Síndico com regras para o bom uso, conservação e manutenção, juntamente com o projeto arquitetônico, elétrico, telefônico, hidráulico, de ar-condicionado, preventivo de incêndio, entregues em via digital ou impressa ao síndico eleito no ato da entrega do condomínio. O Manual do Síndico foi elaborado objetivando transmitir-lhe, a partir do momento da entrega das áreas comuns do empreendimento, todas as informações necessárias e detalhadas, de modo prático e objetivo, destacando as condições de garantia e orientação sobre o uso, operação e manutenção preventiva para facilitar a utilização e manutenção do empreendimento. Para tanto, sua elaboração está de acordo com as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14037, NBR 5674 e NBR 5671. É obrigação do condomínio o acompanhamento das alterações das normas acima citadas e outras utilizadas para a construção, pois foram usadas as normas vigentes até 2017. Este manual é de uso do síndico e sua utilização, de acordo com as informações nele constantes, garantirá uma melhor conservação da edificação, com as necessárias intervenções e ações no devido tempo. Esperamos que este Manual seja o guia orientador para melhor gerir este condomínio. É obrigatório que a administração do condomínio leia com atenção este manual, conserve-o sempre à mão para o uso e aplique as orientações nele contidas. Disponibilize também uma cópia ou acesso a este manual, a todos os prestadores de serviço que venham a trabalhar no condomínio. Na troca de gestão, entregue o presente Manual ao novo síndico, bem como toda a documentação disponibilizada inicialmente, pois algumas vias são únicas. Desejamos sucesso neste novo empreendimento e nos colocamos à sua disposição para o que julgar oportuno.

Seja bem-vindo ao Residencial Riviera do Valle

Atenciosamente. **Construtora Terrassa.**

2. INTRODUÇÃO

Este manual foi elaborado visando transmitir informações técnicas necessárias para que o síndico conheça os sistemas utilizados na edificação, seu uso, manutenção e conservação de maneira a preservar sua vida útil e facilitar a administração patrimonial e a manutenção deste empreendimento. Aqui você irá encontrar informações, dicas e observações que lhe possibilitam ter acesso a informações técnicas relevantes para tomada de decisões.

Considerando que:

- **A CONSTRUTORA TERRASSA** entregou a obra ao condomínio mediante ao aceite de vistoria.
- As áreas comuns são de propriedade de todos os condôminos.
- O uso, manutenção e garantia das áreas comuns, por pertencerem a todos os condôminos, devem, portanto, ser geridas pelo síndico.

Cabe ao síndico realizar o recebimento do condomínio e zelar pelo bom uso, operação e manutenção de todos os sistemas existentes.

ATENÇÃO:

É obrigatório que o síndico e seus conselheiros leiam com atenção este manual e o conserve sempre disponível para o uso, consultas às dúvidas e aplicação das orientações nele contidas. Disponibilize uma cópia ou acesso a este manual, a todos os prestadores de serviço que venham a trabalhar na área comum.

2.1. Objetivos do manual

Especificar a correta utilização e manutenção do imóvel de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, evitando, com isso, danos decorrentes do mau uso, esclarecendo quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequada.

O manual tem como objetivos:

- Ser utilizado como um guia de consulta;
- Contribuir para a preservação e valorização do imóvel;

- Auxiliar na prevenção de gastos com reposição de materiais ou equipamentos; • Indicar os procedimentos de conservação e manutenção obrigatórios para a preservação da garantia;
- Esclarecer todos os usuários (prestadores de serviços, funcionários, proprietários, síndico e conselheiros) quanto às formas de preservação do bem;
- Prevenir situações que causem risco físico e material;
- Informar os procedimentos de segurança.

O manual foi embasado em bibliografias como: Código Civil Brasileiro e demais legislações aplicáveis, Manual do Proprietário do / SINDUSCON-PR / SECOVI-PR / CBIC, na NBR 5674 – Manutenção de Edificações e na NBR 14037 – Manual de operação, uso e manutenção das edificações.

2.2. Responsabilidades – Proprietário, Usuário e Síndico

O proprietário de um imóvel é o responsável pela manutenção corretiva e preventiva da sua própria unidade e das áreas comuns de todo o empreendimento através do condomínio. Assim como quando se compra um carro zero, existe a orientação do fabricante sobre a leitura do manual para melhor utilização, segurança e desempenho, da mesma forma, este material tem o objetivo de informar e familiarizar a administração do condomínio com o imóvel, contendo instruções fundamentais para a correta utilização e conservação do patrimônio. Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do imóvel, além da qualidade dos materiais empregados na construção, depende basicamente do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

Todos os dados colocados a seguir fizeram parte da construção de seu imóvel. Colocamos as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, quais as melhores instruções para os adequados usos e manutenções dos materiais empregados.

A responsabilidade do síndico sobre o imóvel, relacionada à manutenção e as condições de estabilidade, segurança e salubridade, inicia-se no momento em que este recebe as áreas comuns mesmo com ressalvas. Após a entrega cabe ao síndico:

- Zelar pela não utilização da edificação fora das condições previstas e projetadas;

- Não realizar modificações na edificação sem conhecimento e prévia anuência do construtor e/ou projetista;
- Não realizar reformas sem seguir as diretrizes da norma ABNT NBR 16280;
- Não permitir a realização de reformas nas unidades, sem seguir as diretrizes da norma ABNT NBR 16280;
- Seguir o Manual do Proprietário e/ou do Síndico;
- Implantar e executar o sistema de gestão de manutenção: o Garantir que as manutenções sejam realizadas somente por empresas especializadas; o Registrar as manutenções e inspeções realizadas;
- Atualizar o Manual nos casos em que ocorram modificações na edificação/unidade;
- Repassar o manual quando ocorrer transição de síndico.

ATENÇÃO

Não autorizar em hipótese alguma, qualquer serviço de reforma por menor que possa parecer sem a apresentação de obrigatória de ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica) do responsável técnico pela execução e fiscalização da reforma. A apresentação do projeto com todos os detalhes desta reforma também é obrigatória. Observar com atenção as demais citações da ABNT NBR 16280 bem como suas futuras atualizações. A cobrança desta documentação é de total responsabilidade do Síndico.

2.2.1. Termos de entrega

Este Manual foi entregue ao primeiro síndico eleito em assembleia, que vistoriou e recebeu as áreas comuns do Condomínio, devendo ser repassado imediatamente aos síndicos futuramente eleitos.

A vistoria das áreas comuns tem por finalidade a verificação quanto ao cumprimento das especificações constantes no Memorial Descritivo e a existência de vícios aparentes de construção.

2.2.2. Atualização do Manual

O condomínio deverá atualizar o conteúdo deste manual em caso de alterações das características do empreendimento.

A atualização do manual deve, necessariamente, incluir a revisão e correção de todas as discriminações técnicas e projetos da edificação. Poderá ser feita na forma de encartes que documentem a revisão de partes isoladas, identificando, no corpo do manual, os itens revisados, ou mediante a redação de um novo manual, dependendo da quantidade de modificações realizadas na edificação.

Este é um trabalho técnico e deverá ser realizado por empresa de engenharia ou responsável técnico legalmente habilitado e com comprovada capacidade técnica.

A versão antiga do manual deve ser identificada como desatualizada de forma clara, devendo ser arquivada como fonte de informação e memória técnica da vida da edificação.

2.3. Definições e conceitos

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

ABNT NBR 5674 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos do Sistema de Gestão de Manutenção de Edificações.

ABNT NBR 14037 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos do Manual de Uso, Operação e Manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

ABNT NBR 15575 Partes de 1 á 6 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece e avalia os requisitos e critérios de desempenho que se aplicam às edificações habitacionais, tanto em sua totalidade quanto de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

ABNT NBR 16280 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações.

Anomalia - Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

Auto de Conclusão - Documento público expedido pela autoridade competente do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra. Também denominado “Habite-se”.

Código Civil Brasileiro - É a Lei 10.406, de 10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio e estão contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

Código de Defesa do Consumidor - É a Lei 8.078/90, de 11 de setembro de 1990, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Durabilidade - É a capacidade da edificação, ou de seus sistemas, de desempenhar suas funções ao longo do tempo e sob condições de uso e manutenção especificadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção.

Empresa autorizada pelo fabricante – Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Empresa capacitada - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas.

Equipe de manutenção local - Nos termos da ABNT NBR 5674, pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

Garantia contratual - Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto.

Garantia legal - Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de um produto durável.

Guarda-Corpo: Pode ser definido como a proteção que fica localizada em sacadas, escadas, rampas, mezaninos e passarelas. Trata-se de uma medida de segurança que evita quedas de grandes alturas.

Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 - É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o condomínio em edificações.

Manutenção - Nos termos da ABNT NBR 15575, conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender às necessidades e à segurança dos seus usuários.

Manutenção corretiva - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção preventiva - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos

usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Profissional habilitado - Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.

Solidez da construção - São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Vícios ocultos - São aqueles não detectáveis no momento de entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

Vícios Aparentes - São aqueles de fácil constatação, o vício que se verifica sem a necessidade do uso, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

Vida útil (VU) - Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil é o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

Pontos de água (fria): pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar;

Prumadas de água (fria): são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório superior;

Ramais de distribuição de água (fria): alimentadores dos diversos pontos, nos cômodos apropriados.

Esgoto: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, além dos ralos secos e sifonados;

Prumadas coletoras principais de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício.

Ralos: Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento, deve ser realizada limpeza periódica de todos os ralos.

Ralos sifonados e sifões têm "fecho hidráulico", que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros de pressão (água fria): válvula de pequeno porte, instalado para os pontos dos chuveiros, destinadas à regulação da vazão de água, ou fechamento;

Registros de gaveta (água fria): válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas à interrupção eventual de passagem de água para reparos da rede ou ramal. Localiza-se em dois locais, dentro do apartamento na parede da cozinha e no hall de entrada próximo ao hidrômetro.

Reservatórios (superior, inferior e de águas pluviais): O edifício possui reservatório superior para água de consumo e reserva técnica de incêndio. Reservatório inferior para abastecimento do reservatório superior, localizado na garagem no térreo e reservatório de armazenamento das águas pluviais com captação na cobertura.

2.4. Referências normativas

As Normas Técnicas relacionadas a seguir constituem o referencial técnico normativo deste Guia:

ABNT NBR 14037:2011 Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos.

ABNT NBR 5674:2012 Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

ABNT NBR 15575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho - Parte 1: Requisitos Gerais.

ABNT NBR 16280:2014 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos.

3. GARANTIAS

Os prazos constantes neste manual foram estabelecidos em conformidade com as regras legais e normas técnicas vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia.

No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos, desde que realizadas as manutenções mínimas indicadas no presente manual.

O Residencial Riviera do Valle é garantido conforme os preceitos do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil Brasileiro, a saber:

- 05 anos para o aparecimento de defeitos relacionados à solidez e segurança da edificação;
- 90 dias para a reclamação de vícios ocultos, contados a partir do aparecimento;
- 90 dias para a reclamação de vícios aparentes, contados a partir da entrega da unidade.

3.1. Tabela de garantias específicas

Como consta na NBR 15575-1:2013 – no Anexo D, apresentado na tabela abaixo, os prazos de garantia contratual dos principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, cuja contagem inicia-se a partir da expedição do “Termo de Entrega das Chaves”.

Esta apresenta a relação de itens e sistemas em obras de edificações residenciais em geral, sendo possível que alguns deles não estejam presentes no *Residencial Riviera do Valle*.

Prazos de Garantia

Sistemas, elementos, componentes e Instalações	Prazos de garantia recomendados			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/ fios/cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e vedação
Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metals sanitários/sifões/ligações flexíveis/ válvulas/registros/ralos/tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio

(continuação)

Sistemas, elementos, componentes e Instalações	Prazos de garantia mínimos			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/ componentes de gesso acartonado		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

3.2. Disposições gerais sobre a garantia do seu empreendimento

A Construtora e/ou Incorporadora se obrigam a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus para o usuário, os vícios de

construção que não decorram de mau uso ou de falta da execução da manutenção mínima indicada no presente Manual.

Este manual é a fonte de informações que a Construtora e a Incorporadora apresentam para esclarecer o proprietário com relação às dúvidas sobre a utilização do empreendimento, manutenção dos sistemas e componentes deste, assistência técnica, prazos de garantia e demais itens tratados.

- É ônus exclusivo do proprietário, fazer a manutenção preventiva e utilizar corretamente o imóvel, observado as instruções constantes neste Manual, sob a pena de perda de garantia.
- O Síndico é responsável pela elaboração, execução e acompanhamento do programa de manutenção das áreas comuns de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.
- No caso do imóvel ser vendido, cedido, ou seja, exercido qualquer outro ato de transferência de propriedade e posse a um terceiro, o proprietário se obriga transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- Inspeção Predial deverá ser realizada a cada ano, a fim de verificar o correto uso, operação e manutenção do imóvel, cuja responsabilidade é do condomínio.
- Após a entrega, a empresa construtora ou incorporadora poderá efetuar INSPEÇÕES PREDIAIS nas unidades selecionadas por amostragem e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções, o uso correto do imóvel e sua operação, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual de Operação, Uso e Manutenção, obrigando-se o condomínio representado pelo síndico, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas

dependências, para proceder a INSPEÇÃO PREDIAL, sob pena de perda de garantia.

3.3. Perda de garantia

Ocorrerá a perda da garantia do imóvel nas seguintes hipóteses, dentre outras:

- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a norma ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Se, nos termos do artigo 393, do Código Civil, o dano decorrer de caso fortuito ou de força maior;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços contratados e/ou executados diretamente pelo próprio Condomínio;
- Se houver danos por mau uso, incluindo o desrespeito aos limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se os usuários não permitirem o acesso do(s) profissional(ais) destacado(s) pela Construtora e/ou Incorporadora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica;
- Se forem identificadas irregularidades de autoria do condomínio nas vistorias técnicas e as providências indicadas não forem tomadas por parte do condomínio;
- Se ocorrerem outros fatores que possam acarretar a perda de garantia, descritos nas instruções de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos;
- Se não forem respeitados os projetos em anexo no manual do proprietário
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso seja realizada limpeza inadequada;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.
- Defeitos de funcionamento ou danos que sejam resultantes da inadequada utilização do imóvel e de seus materiais, componentes e equipamentos, do emprego de

substâncias químicas ou materiais de limpeza e conservação inadequados que provoquem efeitos danosos;

- Execução de quaisquer reparos por terceiros;
- A Construtora não se responsabiliza por eventuais furações nas fachadas que venham a causar infiltrações e/ou danos e deterioração dos materiais à base de cimento usados nos revestimentos.

ATENÇÃO

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas instruções de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

SITUAÇÃO NÃO COBERTA PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso. Cessa a responsabilidade da Construtora e/ou Incorporadora se forem executadas reformas ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços contratados diretamente pelos próprios usuários.

4. ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A partir da entrega do Residencial Riviera do Valle, a Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos e específicos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os defeitos verificados, desde que não seja identificado mau uso ou inobservância das instruções contidas neste Manual e no item “3.GARANTIAS” incluindo o não atendimento das ações de manutenção na periodicidade mínima indicada.

Apresentada qualquer reclamação por meio dos endereços de e-mail abaixo indicados, será agendada uma visita ao imóvel para avaliação técnica dos serviços solicitados. Constatando-se, na avaliação técnica, que os mesmos **não estão enquadrados nas condições de garantia, será cobrada uma taxa de visita, no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)**, e não caberá a Construtora a execução dos reparos.

4.1. Como acionar a assistência técnica (formalidade)

ATENÇÃO

Abaixo segue modelo padrão (para envio de e-mail) que deverá ser seguido para validade do atendimento.

EMPREENDIMENTO: (nome do prédio em que reside)

NOME DO SOLICITANTE:

NUMERO DO APTO:

RELATO DO PROBLEMA: (Descrever o problema encontrado, onde ele está localizado e anexar foto se possível).

Para que o atendimento seja válido, a solicitação deverá ser enviada obrigatoriamente para o seguinte e-mail:

sac@terrassa.com.br

A Construtora terá o prazo de 48 horas úteis para responder a solicitação, e a mesma obedecerá a ordem de atendimento das demais solicitações.

As solicitações referentes à área comum, só serão aceitas se feitas pelo síndico. As solicitações referentes às unidades privativas deverão ser feitas pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal.

Não serão analisados os pedidos de manutenção nos seguintes casos:

- Solicitações que não forem encaminhadas ao e-mail acima;
- Solicitações referentes as áreas comuns feitas por outras pessoas que não o síndico;
- Não serão aceitas solicitações através de imobiliárias, corretores, zeladores ou porteiros;
- Não serão aceitas solicitações que não contenham a clara especificação do problema;
- Solicitações fora do prazo de garantia (especificados na tabela do capítulo 3 do presente manual);
- Solicitações enviadas com palavras de baixo calão ou ofensivas ou por outros meios como telefone e redes sociais por exemplo.

4.2. Procedimentos de segurança para assistência técnica

Por motivos de segurança os atendimentos serão sempre realizados com horário agendado previamente.

ATENÇÃO Nunca serão efetuados atendimentos sem hora marcada. Da mesma forma, não serão feitas vistorias de rotina sem agendamento prévio.

Ainda, os prestadores de serviços da Construtora não estão autorizados a receber solicitação diretamente dos clientes nem propor serviços particulares ou complementares.

O condomínio deverá disponibilizar à equipe de assistência técnica da Construtora, banheiro e cozinha durante o período de execução dos serviços em garantia.

5. DESCRIÇÃO, CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO

Para que possa utilizar o seu imóvel de forma correta, garantindo o desempenho e estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos de forma genérica os principais sistemas que o compõem, por meio das informações e orientações a seguir:

- Descrição construtiva do sistema;
- Orientação quanto aos cuidados de uso e limpeza;
- Procedimentos de manutenção;
- Prazos de garantia;
- Fatores que acarretam a perda da garantia.

5.1. Estrutura

A estrutura da edificação foi construída utilizando-se concreto armado, no sistema convencional – com laje, viga e pilar fundidos na obra. Foi calculada em função das cargas às quais é submetida e absorvida de acordo com o sistema reticulado.

No *sistema reticulado* a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares denominados de lajes, vigas e pilares.

As lajes são elementos estruturais planos que recebem as ações diretas das cargas (pisos, alvenarias, sobrecargas, móveis etc.). Os carregamentos são aplicados ao longo de sua superfície.

Vigas são peças lineares horizontais que recebem os carregamentos advindos das lajes. São peças periféricas às lajes e responsáveis pelas distribuições das cargas para os pilares.

Os pilares são também peças lineares verticais, cujos carregamentos principais provenientes das vigas são nele concentrados e distribuídos para as fundações.

Ou seja, em resumo, todo o peso próprio da estrutura e as sobrecargas posteriores são transmitidos para as lajes, que os transmitem para as vigas, que, por sua vez, transmitem-nos para os pilares, que, finalmente, descarregam-nos no solo, em elementos estruturais denominados fundações.

✓ **Cuidados de uso**

Deve-se seguir as seguintes orientações quanto ao uso e operação:

- **NÃO** retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- **NÃO** sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Não é permitida a retirada total ou parcial de lajes, vigas ou pilares. Da mesma forma, não se deve sobrecarregá-las além dos limites previstos no projeto estrutural original. Sobrecarga prevista para laje: 300 kgf/m² (Revestimento: 150 kgf/m² / Carga acidental: 150 kgf/m²);
- No caso de uma eventual reforma ou alteração no seu apartamento, certifique-se de que não seja danificada qualquer parte da estrutura (pilares, vigas ou lajes). A localização dos pilares está indicada em projeto.

✓ **Manutenção Preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e as normas específicas do sistema, quando houver;
- De acordo com a NBR 5674:2012: **Recomenda-se, a cada ano, verificar a integridade estrutural, com empresa especializada, conforme NBR 15575;**
- Podem surgir, algum tempo após o término da construção, microfissuras nas paredes. Não se preocupe se isto acontecer. Trata-se de uma acomodação natural do edifício ao terreno ou de simples dilatação térmica. Porém estas

devem ser prontamente reparadas, pois, caso contrário, podem ser a porta de entrada para agentes patogênicos (ex.: água, ar, poluição).

✓ **Perda de garantia**

Todas as condições descritas no item 3.3 deste manual, acrescidas de:

- Se qualquer um dos elementos estruturais for retirado ou afetado, mesmo que parcialmente (exemplo: pilares, vigas, painéis, lajes);
- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso necessários;
- Desbaste de elementos estruturais.

5.2. Elementos de vedação

As paredes em alvenaria foram executadas com tijolos cerâmicos de 08 furos, com 12 cm de espessura, sendo que a retirada parcial ou total de qualquer parede deverá ser precedida de consulta aos projetos, bem como à construtora.

✓ **Cuidados de uso**

As paredes também abrigam vigas, pilares e as tubulações das instalações hidrossanitárias, das instalações elétricas básicas e complementares, além das tubulações de gás e de água pluvial. Assim, antes de perfurar paredes para fixação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos, certifique-se de que a alvenaria resiste ao peso do elemento a ser sustentado e assegure-se de que não haverá agressão alguma às instalações embutidas nas paredes. Utilize sempre buchas com parafusos e furadeiras, evitando prego e martelo. Para prevenir acidentes, evite abrir furos perto do quadro de distribuição de energia, de tomadas, interruptores, válvulas, registros e torneiras.

Cuidado especial, deve ser tomado nas instalações de espelhos e acessórios nos banheiros, área de serviço e cozinha, por causa das instalações hidrossanitárias e de gás.

A repentina variação de temperatura pode promover a ocorrência de pequenas fissuras. Isso não compromete a segurança estrutural da construção.

No período de inverno ou em longos períodos de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo, principalmente em cantos e atrás de cortinas, armários e banheiros. O mofo é uma colônia de fungos microscópicos que se encontra normalmente no ar. Ele se prolifera quando encontra três fatores: umidade, sombra e calor. Procure manter ambientes sempre ventilados, limpar e arejar a casa e as paredes, usar fungicidas e desumidificadores de ar. Uma dica é usar isopor ou fórmica na parte de trás dos armários. Para limpeza das paredes passe água misturada com água sanitária (mesma medida). Tapetes e carpetes devem ser lavados com água e vinagre. Combata o mofo logo que ele se manifeste, observar atentamente as especificações dos produtos químicos utilizados para tratar mofo das paredes, eles podem danificar a pintura da mesma. Não deixe o mofo se procriar, pois o mesmo pode causar dano a saúde dos moradores.

Antes de perfurar as vedações, consultar projetos e detalhamentos contidos neste Manual do Proprietário no item 9. PROJETOS EXECUTIVOS DOS APARTAMENTOS, evitando, deste modo, a perfuração de lugares indesejados.

IMPORTANTE: Existem áreas impermeabilizadas (Consultar item 9. PROJETOS EXECUTIVOS DOS APARTAMENTOS) na edificação e elas não podem ser perfuradas, porque isso acarreta em infiltrações e diversos outros danos e patologias.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e as normas específicas do sistema, quando houver;
- A manutenção da alvenaria se dá concomitantemente à manutenção do reboco e da pintura. Possivelmente, as patologias que surgirem ocorrerão de modo simultâneo com esses outros sistemas;
- As trincas ou fissuras surgem com a acomodação natural da estrutura, principalmente no primeiro ano da construção, esse fato NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. Ao surgimento de uma fissura, essa deve ser tratada de imediato, para evitar a ocorrência de infiltrações.

✓ **Perda de garantia**

- Alteração ou ampliação na alvenaria ou qualquer elemento em relação ao projeto originalmente entregue;
- Identificação de sobrecargas nas estruturas e paredes, para além dos limites normais de utilização previstos;
- Limpeza e manutenção inadequadas do sistema de vedação (revestimentos, rebocos, pinturas, entre outros);
- Não tratamento de microfissuras;
- Não realizar as manutenções preventivas e o correto uso do sistema.

5.3. Esquadrias de alumínio

Componente construtivo de alumínio cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

As esquadrias também abrangem: guarda-corpo, janelas e portas em alumínio.

✓ **Cuidados de uso**

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- As esquadrias de alumínio não devem entrar em contato com cimento, cal, produtos ácidos e esponjas de aço. Para limpá-las, utilize apenas pano úmido e sabão neutro. Objetos pontiagudos não devem ser utilizados na limpeza de difícil acesso, pois podem danificar a pintura e conseqüentemente a proteção que a tinta oferece para as esquadrias de alumínio.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;
- De acordo com a NBR 5674:2012: **Recomenda-se, a cada 3 (três) meses, efetuar a limpeza geral das esquadrias e seus componentes, com uma equipe de manutenção local/Empresa capacitada;**
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira que, com o passar do tempo, vão se acumulando.

✓ **Perda de garantia**

- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas e ar condicionado, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais.

5.4. Vidros

Sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias, divisórias ou painéis internos e externos, forros, coberturas, parapeitos, fachadas etc, com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

Os vidros das janelas são comum e possuem espessura de 3 mm.

✓ **Cuidados de uso**

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Para correta manutenção, efetuar limpeza com uma flanela umedecida e em seguida uma flanela seca. Outra medida é utilizar de limpa vidros em spray e imediatamente passar uma flanela seca. Não se deve utilizar abrasivos nos vidros.

- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);
- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver.
- **De acordo com a NBR 5674:2012: Recomenda-se, a cada ano, verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade, onde necessário. Com uma equipe de manutenção local/Empresa capacitada.**
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

✓ **Perda de garantia**

Todas as condições descritas no item 3.3 deste manual, e se caso não forem utilizados para a finalidade estipulada.

5.5. Instalações hidráulicas

DEFINIÇÃO DE CORES DAS TUBULAÇÕES:

Prata: Gás

Vermelho: Preventivo contra incêndio

Faixa Preto: Águas Pluviais

Faixa Marrom: Esgoto

Faixa Laranja: Gordura

Faixa Verde: Água Fria



ÁGUA FRIA

As canalizações das instalações hidráulicas para água fria foram executadas em policloreto de vinil (PVC).

O sistema de instalações de água fria se origina no ponto de abastecimento da empresa concessionária dos serviços públicos de fornecimento de água potável. Passando pelo hidrômetro, onde é medido o consumo total do edifício e, quando houver legislação pertinente, por meio da medição individualizada para as unidades autônomas. Do hidrômetro segue para um ou mais reservatórios no edifício, que poderão ser inferiores, superiores ou ambos. Então segue para a distribuição, as tubulações alimentam os andares. Nas unidades, as prumadas sofrem derivações dotadas de registros de manobra, após os quais passarão a ser chamados de ramais de distribuição de água, que alimentam os diversos pontos, tais como: vasos sanitários, chuveiros, pias etc.

CUIDADO: As instalações hidráulicas das pias não foram preparadas para receber sistema de aquecimento de água externo, uma vez que a tubulação é de água fria e a mesma não suporta altas temperaturas, o retorno da água quente pela tubulação pode ocasionar no derretimento do cano, levando a problemas como infiltração.

✓ **Cuidados de uso**

- Não obstruir o “ladrão” ou tubulações do sistema de aviso;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, a fim de não o desconectar do motor;
- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes.

✓ **Manutenção preventiva**

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver.
- ✓ Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos.
- ✓ É recomendável que a limpeza dos reservatórios seja feita a cada **6 meses**, ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública. Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade. Não utilizar máquinas de alta pressão, pois podem danificar a proteção mecânica da impermeabilização. É recomendável que essa lavagem seja feita por empresa especializada.

ÁGUA NÃO POTÁVEL

As instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta. Dos ramais de coleta, o esgoto segue para as colunas de esgoto através dos andares até os coletores, que serão conectados à rede pública de esgotos.

ÁGUAS PLUVIAIS E DRENAGEM

Ramais de tubulação destinados a coletar as águas de chuva, tais como ralos de floreiras, canaletas, calhas etc., e seguem para os ramais de coleta. Os ramais conduzem a água da chuva até as tubulações de prumadas de águas pluviais, chegando até a torneira para utilização de águas pluviais, localizada no piso térreo ao lado do hidrante e próximo do quadro elétrico, identificado como na foto:



ATENÇÃO

A utilização das águas pluviais será de uso exclusivo para lavação de pisos, não sendo própria para consumo humano.

✓ Cuidados de uso

- Não jogue no vaso sanitário, papéis, absorventes, higiênicos, fraldas descartáveis, algodão, cotonete, preservativos ou outros objetos que podem provocar entupimentos;
- Manter peças de proteção nas saídas das pias. Todos os ralos devem possuir grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimentos. Nunca jogue gordura ou resíduos sólidos no ralo. Eles não foram especificados para isso. Faça limpeza periodicamente dos ralos;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;

- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água;
- Não apertar em demasia registros, torneiras, misturadores etc.;
- Durante a instalação de filtros, torneiras e chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver.
- **De acordo com a NBR 5674:2012: Recomenda-se, a cada 3 (três) meses, efetuar a limpeza geral de caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas. Diretamente com uma equipe de manutenção local.**

✓ **Perda de garantia dos sistemas (Água potável, não potável e águas pluviais)**

- Todas as condições descritas no item 3.3 deste manual, e se caso não forem utilizados para a finalidade estipulada.
- Em caso de danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Em caso de danos causados por impacto ou perfurações em tubulação (aparentes/ embutidas ou requadradas);
- Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como os já citados no presente Manual;
- Se for constatado, nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão) discordantes das estabelecidas em projeto;

- Se for constatado a existência de equipamentos não previstos em projetos, como geradores de calor por exemplo;
- Em caso de equipamentos reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica específico daquele equipamento e/ou fabricante;
- Em caso de aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda de adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Em caso de equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Falta de limpeza periódica dos reservatórios;
- Falta de reparos na impermeabilização quando da limpeza dos reservatórios
- Caso constatados objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se for constatada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for constatada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos;
- Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna de tanque, entre outros) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

ATENÇÃO: A assistência técnica não atenderá chamados referentes a entupimentos e mau odor por ressecamento do fecho hídrico de ralos e vasos sanitários, após 30 dias de recebimentos das unidades residenciais.

5.6. Instalações elétricas

Cada apartamento do prédio possui um quadro de distribuição de circuitos onde estão localizados os disjuntores. Esse quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter seus disjuntores ou componentes alterados por outros de diferentes especificações.

O quadro elétrico é composto por um disjuntor termomagnético geral que desliga todos os circuitos, dispositivos DR (interruptores à fuga de corrente residual) e por diversos disjuntores secundários, que desligam os seus respectivos circuitos.

Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que a sobrecarga continua ou está correndo um curto circuito em algum aparelho ou no próprio circuito. Nesse caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não devendo aceitar conselhos de leigos e curiosos.

Nunca desative ou remova a chave automática de proteção contra choques elétricos (Dispositivo DR), quando a chave do chuveiro ou da cozinha/lavanderia cair, deve-se religar também a chave DR.



Quadro de disjuntores

Generalidades:

- Tensão de serviço: **220V Trifásico;**
- Medição: Os medidores estão localizados no térreo ao lado do Hall de entrada
- Proteção: Através de disjuntores instalados no centro de distribuição (CD).

ATENÇÃO: Só poderá ser instalado chuveiros com carga máxima de 5000W.

✓ **Cuidados de uso**

- Sempre que for instalar aparelhos, fazer limpeza ou manutenção nas instalações elétricas de seu apartamento, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou na dúvida, o disjuntor geral;
- Evite a utilização de plugues ou extensões com mais de uma saída. Elas normalmente provocam sobrecarga no circuito por conectarem vários aparelhos a uma única tomada;
- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica;
- A instalação de lustres, chuveiros e demais eletrodomésticos, ou qualquer alteração nas instalações elétricas deverá ser sempre executada por técnico habilitado, que verificará o aterramento, o isolamento e o correto dimensionamento de tomadas, plugues, fios e disjuntores a serem empregados e utilizados nas instalações. Por medida de segurança solicite um comprovante do profissional pela execução dos serviços;
- Verifique se os chuveiros que forem instalados são compatíveis com DR (Diferencial Residual) pois é, um equipamento de segurança, que tem o objetivo de proteger as pessoas contra choques elétrico. No entanto, qualquer chuveiro que não tenha resistência blindada, ou seja DR, é incompatível com uma instalação elétrica que tenha DR instalado. Nesse caso o dispositivo residual irá perceber uma fuga de corrente, por menor que seja, e irá atuar desligando o circuito do chuveiro;
- Verifique também se a carga do aparelho não sobrecarregará os componentes do circuito ao qual ele será conectado;
- Verifique a capacidade das tomadas, dos fios e dos disjuntores;
- Em caso de incêndio, se possível desligue o disjuntor geral;

- No caso de não se utilizar um equipamento por um longo período, desconectá-lo da tomada;
 - Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
 - Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;
 - Não ligar aparelhos diretamente nos quadros;
 - Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
 - Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theater, central de telefone etc.;
 - As instalações de equipamentos, luminária ou similares deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
 - Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
 - Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;
 - Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
 - Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
 - Não colocar líquidos ao contato dos componentes elétricos do sistema.
- ✓ **Manutenção preventiva**
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR

5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*)
e às normas específicas do sistema, quando houver;

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Parte da instalação não funciona:

Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religa-lo. Se este voltar a desarmar, solicitar assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

- O disjuntor está com defeito e é necessária sua substituição por um novo. Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparar este circuito.
- Eventualmente pode ocorrer a “falta de uma fase” no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

Superaquecimento do quadro de distribuição:

Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las, e se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave ou sobrecarga. Se o disjuntor estiver com defeito, deve ser substituído por profissional habilitado.

Os disjuntores do quadro de luz estão desarmando com frequência:

Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema; outras possibilidades é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

O disjuntor geral do quadro está desarmado:

Pode existir falta de isolamento da fiação, provocando o aparecimento de corrente para a terra.

Neste caso, deve ser identificado o circuito com falha, procedendo-se ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema. Só depois desse procedimento é que se deve reparar se algum isolamento contém falha.

Pode existir defeito de isolamento de algum equipamento ou chuveiro. Para descobrir qual está com defeito, proceda da maneira que está escrita anteriormente e repare a isolação do equipamento.

O dispositivo DR está desarmado:

Pode existir falha de isolamento na fiação ou no interior de algum equipamento provocando o aparecimento de corrente para terra. Neste caso verificar qual circuito está com problema e chamar um profissional habilitado.

Choques elétricos de pequenas intensidades:

Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

Desligar a chave de proteção deste circuito;

Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;

Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo ao substituí-lo por outro de mesmas características elétrica.

✓ **Perda de garantia**

Todas as condições descritas no item 3.3 deste manual, acrescidas de:

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária;

- Pelo mau uso ou não uso do aterramento.

5.7. Instalações telefônicas, internet, controle de acesso, interfone e TV

Cada unidade possui tomadas para instalação de aparelhos telefônicos e internet. A instalação telefônica de seu apartamento obedece às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A distribuição interna dos pontos de telefone foi executada conforme projeto. No caso de não funcionamento entre em contato com um técnico. A linha telefônica deverá ser solicitada junto a concessionária.

INTERNET

Para ter acesso à internet 24h, o condomínio ou o proprietário deve solicitar a instalação diretamente a uma empresa especializada. Caso a instalação seja via telefone, os serviços deverão ser contratados das concessionárias locais. A responsabilidade por esta instalação é do proprietário de cada unidade.

Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

CONTROLE DE ACESSO

O acesso ao condomínio pela entrada Social e nas áreas comuns (Salão de Festas, Sala de Jogos, SPA, Área Kids, Espaço Gourmet e Academia) é feito através de Chaveiro TAG ou senha.

O Chaveiro TAG/senha de cada morador/apartamento deve ser cadastrada previamente.

A abertura do portão de veículos deverá ser feita através do controle remoto fornecido. Se houver perda ou roubo do controle remoto, avise a portaria para que o controle seja deletado do sistema e não funcione mais.

Detalhes e cuidados com os equipamentos: Assim como qualquer equipamento eletrônico, as câmeras, leitores biométricos, teclados de acesso e interfones, são sensíveis a água direta.

INTERFONE

Modo de operação do interfone

- Procedimento para abertura de porta através do interfone: Ao atender o interfone pressione a tecla “ * (asterisco) + dígito 2 “.
- Como fazer ligação para outro apartamento: Retire o interfone do gancho e digite o número do apto desejado. Número do salão de festas: 100

ANTENA DE TELEVISÃO COLETIVA

O sistema é totalmente digital, basta conectar a TV ao conector RF que se encontra na parede (Imagem abaixo) e fazer a sintonia dos canais digitais abertos conforme o manual da televisão.



Conector RF para sinal de TV

Atualmente, os canais disponíveis são:

07.1 – NSCTV HD

10.1 – NDTV HD

21.1 – TVBE HD

27.1 – RECORD NEWS SC HD

45.1 – SCC SBT HD

47.1 – TV VERDADE HD

Obs.: A TV deve ser compatível com o Sistema Digital. Se for uma TV modelo antiga, deve-se usar um conversor digital.

✓ **Cuidados de uso**

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- Seguir as recomendações do fabricante.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- De acordo com a NBR 5674:2012: Recomenda-se, a cada mês, verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor. Com uma equipe de manutenção local/Empresa capacitada.

✓ **Perda de garantia**

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- Em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária;
- Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação, causada por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas.

5.8. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA

Sistema destinado a proteger as edificações e estruturas do edifício contra incidência e impacto direto de raios na região. A proteção se aplica também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas que estejam no interior dessas edificações e estruturas, bem como no interior da proteção imposta pelo SPDA instalado. O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens; entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas. O sistema não contempla a proteção de equipamentos elétricos e eletrônicos contra interferência eletromagnética causada pelas descargas atmosféricas.

✓ **Cuidados de uso**

- Todas as construções metálicas que forem acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema e ajustado quanto à sua capacidade. Este ajuste deverá ser feito mediante análise técnica de um profissional qualificado contratado pelo cliente. Também deverá ser analisado o local de instalação, o qual deve estar dentro da área coberta pela proteção do SPDA;
- Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados durante chuva ou ameaça dela.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;
- **De acordo com a NBR 5674:2012: Recomenda-se, a cada ano, inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme**

legislação vigente. E em locais expostos a corrosão severa, reduzir os intervalos entre verificações. Com uma Empresa especializada;

- A cada 1 mês recomenda-se verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente.

✓ **Perda de garantia**

Todas as condições descritas no 3.3. deste Manual, acrescidas de:

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Caso não sejam feitas as inspeções.

5.9. Instalações de gás

Para as tubulações de gás foi utilizado cano de cobre, tendo sido comprovado o seu perfeito funcionamento através de testes. A instalação de gás é constituída de prumadas, ramais e pontos de alimentação. O sistema de fornecimento é o de gás liquefeito de petróleo - GLP, armazenado em cilindros localizados em área comum do edifício, no térreo, sendo seu fornecimento efetuado por concessionária contratada pelo condomínio.

Nota Importante: A construtora entrega o edifício já com o contrato comodato de fornecimento de gás em andamento com a empresa ULTRAGAZ S/A (ver item 7.3 Instruções para ligação de gás na unidade, deste manual). Os extintores do prédio são todos certificados e devem receber carga e revisão periodicamente assim como as mangueiras e hidrantes.

✓ **Cuidados de uso**

- Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes;
- Sempre que não houver utilização constante ou em caso de ausência superior a 3 dias do imóvel, manter os registros fechados;

- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas;
- Não esconda registros em móveis planejados, eles devem ficar em locais de fácil acesso e visíveis para que a distribuição de gás seja rapidamente interrompida em caso de acidentes;
- O espaço entre a saída do ponto e o móvel deve ser suficiente para que o ar circule e impresse a concentração de gás no cômodo;
- A movimentação excessiva do fogão pode afetar a conexão da mangueira de fornecimento de gás. Não faça movimentos bruscos com o aparelho;
- Antes de quebrar paredes e pisos e realizar reformas, certifique-se onde passam as tubulações de gás. Somente acenda os queimadores após ter certeza que não há vazamento na instalação;
- Somente um profissional habilitado poderá fazer a instalação de equipamentos que utilizam gás.

ATENÇÃO

Para ligação do fogão ao ponto de gás utilize mangueiras normatizadas. E em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, chamar a concessionária. Não acione interruptores ou equipamentos elétricos, ou celulares. Abra portas e janelas e abandone o local.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;

- Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes, da concessionária e legislação vigente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.
- Não utilize as tubulações de gás como suporte de outros objetos.
- Não coloque materiais inflamáveis ou corrosivos perto das tubulações.
- Feche o registro de gás após a utilização dos aparelhos.
- Feche a válvula do medidor de gás caso se ausente de casa por vários dias.
- No mínimo a cada dois anos deve ser feita uma vistoria das instalações e equipamentos a gás, por meio de uma empresa instaladora especializada ou de um serviço técnico.

✓ **Perda de garantia**

Todas as condições descritas no 3.3. deste Manual, acrescidas de:

- Se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados no projeto.
- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada no projeto;
- Se não forem realizadas as manutenções necessárias.
- Execução dos serviços de manutenção para os quais não foram contratados profissionais/empresas especializados(as) nem emitidos certificados.
- Se as instalações sofrerem impactos ou perfurações.
- Utilizar o sistema sem que as pressões de serviço estejam devidamente reguladas de acordo com os parâmetros do fabricante.
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.10. Elevadores

Equipamento destinado ao transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos de uma edificação.

Nesta edificação foi contratado os elevadores da marca OTIS, a manutenção deve ser seguida conforme manual da marca disponibilizado pela construtora. Qualquer dúvida ou chamado entrar em contato pelo telefone 0800 704 87 83.

✓ **Cuidados de uso**

- Apertar os botões apenas uma vez;
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças, reformas ou recebimento de materiais;
- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc.;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo por meio do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador/gerente predial ou responsável;
- Evitar acúmulo de água, líquidos ou óleo no poço do elevador;
- Evitar escorrer água para dentro da caixa de corrida/poço do elevador;
- Não atirar lixo no poço e nos vãos do elevador, pois prejudica as peças que estão a caixa do equipamento, causando danos e mau funcionamento do sistema;
- Evitar o uso de água para a limpeza das portas e cabines, utilizar flanela macia ou estopa, levemente umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;
- Evitar pulos ou movimentos bruscos dentro da cabine;
- Evitar sobrepeso de carga e/ou número máximo de passageiros permitidos indicados na placa no interior da cabine;
- Evitar o uso de produtos químicos sobre partes plásticas para não causar descoloração;
- Jamais obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito;
- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes; chamar sempre a empresa de manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Procurar não chamar dois ou mais elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;

- Não retirar ou danificar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Nunca entrar no elevador caso a luz esteja apagada;
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;
- Obrigatoriamente, efetuar as manutenções com empresa especializada autorizada pelo fabricante, que deverá possuir contrato de manutenção e atender aos requisitos definidos na norma ABNT NBR 16083 - Manutenção de elevadores, escadas rolantes e esteiras rolantes - Requisitos para instruções de manutenção e legislação vigente.

✓ **Perda de garantia**

Todas as condições descritas no 3.3. deste Manual, acrescidas de:

- Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga e tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção por empresa autorizada pelo fabricante;
- Utilização em desacordo com a capacidade e o objetivo do equipamento.

5.11. Pintura

PINTURA (Interna / Externa)

As pinturas deste empreendimento seguiram as especificações de projeto. No item “8. INFORMAÇÕES SOBRE EQUIPE TÉCNICA, FORNECEDORES E MATERIAIS UTILIZADOS” deste manual, encontra-se uma tabela com as especificações das tintas e revestimentos utilizados neste empreendimento.

A sua principal função é decorativa, garantindo uniformidade e suavidade da superfície, mas serve também como proteção para os componentes da edificação, como reboco, alvenaria, estrutura e gesso.

✓ **Cuidados de uso**

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Procure manter os ambientes bem ventilados para evitar o aparecimento de mofo, umidade e maus cheiros. Os ambientes devem ser ventilados no mínimo uma vez por mês. Em um dia ensolarado, preferencialmente seco, abra as janelas por no mínimo uma hora. Atenção quanto a portas batendo e queda de objetos devido a rajadas de vento;
- Evite o contato de pontas de lápis ou canetas com as superfícies pintadas;
- Mantenha a distância mínima de 5 cm entre os móveis e as paredes. Nos móveis fixos, alerte os instaladores sobre essa necessidade. O contato prolongado gera condições de proliferação de umidade, mofo e fungos devido à falta de ventilação;
- Não utilizar álcool para limpeza de áreas pintadas;
- Não limpar tinta PVA com água ou pano úmido.

ATENÇÃO: As janelas dos banheiros devem permanecer abertas para prevenir o aparecimento de manchas de bolor no teto.

REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO

Azulejo / Porcelanato

Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que protege as superfícies, além de sua função decorativa. O porcelanato utilizado nas unidades tem entre as principais características, a uniformidade de coloração, a alta resistência à abrasão física e química e a massa homogênea.

As principais funções desse revestimento são proteger e decorar. Proteger a base e a estrutura da construção, como os pisos e a parede. E decorar, dando acabamento ao ambiente, proporcionando conforto visual e estético.

✓ **Cuidados de uso**

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Durante o furo, a cerâmica pode trincar, situação não coberta pela garantia;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos, que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Recomenda-se, para a limpeza dos revestimentos cerâmicos, o uso de panos macios, embebidos com detergente neutro e água em solução de 5%. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Jamais utilize água em abundância.

✓ **Manutenção preventiva (Pintura e Revestimentos)**

- Estes sistemas da edificação necessitam de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da

ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;

- De acordo com a NBR 5674:2012: Para pisos, revestimentos de parede e teto, tanto internos como externos, recomenda-se **a cada ano**, verificar a integridade e reconstituir, onde necessário. Com uma equipe de manutenção local/Empresa especializada.
- De acordo com a NBR 5674:2012: Para rejuntamentos e vedações, recomenda-se **a cada ano**, verificar a sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheira, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos. Com uma equipe de manutenção local/Empresa capacitada.
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente úmido e conforme procedimento específico;
- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor.

✓ **Perda de garantia (Pintura e Revestimentos)**

- Todas as condições descritas nesse manual no item 3.3 acrescidas de:
- Pintura realizada pelo proprietário;
- Utilização inadequada da pintura;
- Lavar com jato de alta pressão;
- Uso de produtos químicos, quando da limpeza;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por profissional ou empresa habilitada;
- Impacto em desacordo com definido na ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;

- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral.

5.12. Churrasqueiras

As churrasqueiras são dotadas de exaustores individuais com ligamento junto ao interruptor da luz da churrasqueira. Também é dotada com sistema *Dumper* em aço galvanizado com pintura resistente a alta temperatura para o fechamento do duto da chaminé.

✓ Cuidados de uso

Na primeira utilização do sistema deverá ser realizado um pré-aquecimento controlado. A primeira utilização deverá ser feita com uma camada fina, 1/3 de carvão comum (saco de 5 kg) aproximadamente, deixe queimar até o fim, deverá repetir o processo pelo menos por 3 dias. Este procedimento é indispensável, pois completará o processo de cura da churrasqueira.

Dumper:

Sistema composto por uma portinhola metálica, que fica na parte interna da churrasqueira, deve ficar na posição:

O Dumper deve estar Aberto: Quando se estiver utilizando a churrasqueira, para que a fumaça possa sair.

O Dumper deve estar Fechado: Quando não estiver utilizando a churrasqueira, para que a fumaça de outros apartamentos não retorne pela churrasqueira.

Junto com a churrasqueira, vem uma peça específica (puxador) que serve para a abrir e fechar o Dumper.



Puxador



Tampa do Dumper Fechado



Dumper aberto - Exaustor

- Ao iniciar o fogo, deverá ser ligado o exaustor para que ele sugue a fumaça para o duto de ventilação, o exaustor deve ficar ligado por todo o tempo de utilização;
- Ao termino do churrasco, **nunca deverá** ser jogado água para acabar com o calor, ou lavar a churrasqueira, isso poderá acarretar choque térmico, criando fissuras na churrasqueira;
- Quando finalizar a queima total, deverá ser fechado o Dumper para que não ocorra retorno de fumaça.
 - Não modifique o projeto original e, no caso de qualquer reforma ou reparo, consulte um especialista no assunto;
 - Não utilize a churrasqueira para outros fins, tais como queima de papéis;
 - Não utilize nem armazene produtos inflamáveis próximos à churrasqueira;
 - Após o uso, limpe todo o interior da churrasqueira, retirando todos os detritos tais como carvão, restos de alimentos. A não limpeza ocasionará mau cheiro;
 - Cuidado com instalações e equipamentos elétricos muito próximos à churrasqueira;
 - Não permita que crianças se aproximem da churrasqueira enquanto estiver em uso.
- ✓ **Manutenção preventiva**
 - Estes sistemas da edificação necessitam de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;

✓ **Perda de garantia**

Todas as condições descritas no item 3.3 deste Manual, acrescidas de:

- Utilização incompatível com o uso especificado;
- Não atendimento às prescrições de cuidados de uso.

5.13. Soleiras e peitoris

Revestimentos com função decorativa e preparo específico para serem utilizados em pisos e paredes, interna ou externamente, com fixação por processo normatizado. São utilizados também em elementos arquitetônicos.

As peças podem ser assentadas sobre argamassa, com aplicação de cimento colante.

✓ **Cuidados de uso**

- Todo o mármore e granito sofrem desgaste com o uso e estão sujeitos a alterações em suas aparências por contato com o meio, agressões sofridas por agentes externos, e com a própria limpeza e manutenção;
- Podem sofrer alterações em decorrência do sol, da chuva, de reações químicas com materiais de limpeza, de salinidade ou ainda, pelo contato com materiais como, madeira, ferro, areia, cigarro, produtos oleosos;
- Não utilize máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos pode causar manchas;
- Não danificar o revestimento durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos e vedar os furos com silicone, mastique ou produto com desempenho equivalente para evitar infiltração;
- Para a recolocação de peças, utilizar a argamassa específica para cada tipo de revestimento e não danificar a camada impermeabilizante, quando houver.

✓ **Manutenção preventiva**

- Estes sistemas da edificação necessitam de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da

ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;

- Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerante, alimentos etc.) caírem sobre a superfície, procure limpá-los com um pano absorvente ou papel toalha.

✓ **Perda de garantia**

- Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados;
- Danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado;
- Impacto em desacordo com o definido na ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.14. Esquadrias de madeira – (portas)

Componente construtivo, de madeira, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

As esquadrias de madeira (portas) são compostas pela folha, caixilho e vista de madeira, as portas utilizadas foram de pinus pintadas na cor branca.

✓ **Cuidados de uso**

- Evite bater as portas com muita força. Além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes, podendo ainda afetar o funcionamento das mesmas;
- Para limpeza das fechaduras e ferragens, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo;
- Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo para máquina de costura ou grafite em pó;
- Em limpezas nas áreas úmidas, **evite o contato de água diretamente** sobre as esquadrias para evitar o apodrecimento da madeira;

- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Para maior durabilidade, lubrifique anualmente as linguetas, maçanetas, dobradiças e fechos e aperte os parafusos dessas peças, conforme instrução dos fabricantes das ferragens;
- Atenção quanto à baixa resistência das esquadrias de madeira e da pintura contra a umidade. Jamais utilize água diretamente nos rodapés e portas. Não jogue água para a limpeza do piso, principalmente perto de portas e rodapés, a fim de evitar a infiltração de água nas portas de madeira e rodapés, o que pode acarretar redução da sua vida útil. Alerta-se para a baixa resistência da madeira à umidade.

✓ **Manutenção preventiva**

- Estes sistemas da edificação necessitam de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;
- De acordo com a NBR 5674:2012: Para esquadrias e elementos de madeira, recomenda-se a cada ano, verificar e se, necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor. Com uma equipe de manutenção local/Empresa especializada;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contêm saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- A cada dois anos, empresa especializada deve ser contatada para realizar inspeção e regulagens nas esquadrias de madeira;

✓ **Perda de garantia**

- Se for feita qualquer mudança na instalação, acabamento (principalmente pintura), entre outras modificações na esquadria que alterem suas características originais;
- Não sejam realizadas as manutenções preventivas;
- Limpeza inadequada;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso;
- Pequenos danos decorrentes da instalação e pequenas imperfeições na pintura que não alteram o desempenho do subsistema.

5.15. Impermeabilização

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluídos ou vapores e da umidade em áreas molhadas.

As áreas molháveis não são estanques e, portanto, o critério de estanqueidade não é aplicável. A Impermeabilização abrange lajes de áreas externas, áreas internas molhadas como: cozinha, área de serviço, banheiros e sacadas, e são feitas para evitar a infiltração de água.

ATENÇÃO: Não realize qualquer tipo de obra em locais impermeabilizados, sem uma posterior recuperação da impermeabilização.

Os trabalhos de impermeabilização desta obra foram realizados por profissionais habilitados e especializados nesta área conforme o quadro de impermeabilização abaixo:

AMBIENTE	TIPO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
Cozinha	Polimérica
Área de Serviço	
Banheiro	
Sacada	
Áreas externas (uso comum)	Manta Asfáltica 4mm

✓ Cuidados de uso

- Para prevenir infiltrações nas cozinhas, banheiros e áreas de serviço, observe os cuidados relacionados á manutenção dos pisos, azulejos e cerâmicas, principalmente com relação as fugas;
- **Alerta:** Não utilize água em abundância na limpeza rotineira;
- Não utilize máquinas de alta pressão, produtos quimicamente agressivos ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo, pois tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações;
- Mantenha ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos.
- Não crave ou fixe peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados;
- Não introduza objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação;
- Caso haja defeito de impermeabilização, não execute os reparos com materiais e sistemas diferentes dos aplicados originalmente. Entre em contato com uma empresa especializada;
- Não permita a fixação de antenas ou outros equipamentos sobre lajes impermeabilizadas. Para que isso possa ser feito é recomendada uma base de concreto sobre a camada da proteção mecânica, que deve ser executada por uma empresa especializada.

IMPORTANTE:

Consulte o quadro de impermeabilização (em anexo) antes de qualquer perfuração nas paredes e pisos para evitar danos no sistema de impermeabilização.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;
- De acordo com a NBR 5674:2012: Para impermeabilização, recomenda-se a **cada ano**, verificar a sua integridade, e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta. Com uma equipe de **manutenção local**;
- Reparos devem ser realizados por empresa especializada;
- Execute inspeções periódicas nos sistemas impermeabilizados;

- Evite perfurações sem um posterior reparo;
- Limpe os ralos para evitar obstruções;
- No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;
- Quando houver troca de revestimento, toda a impermeabilização deve ser refeita;
- Com o passar dos anos, o sistema de impermeabilização pode perder seu desempenho. Desta forma, assim que apresentar problemas de estanqueidade, a impermeabilização deve ser reparada por empresa especializada;

✓ **Perda de garantia**

- Se for verificada instalação inadequada de equipamentos em locais impermeabilizados (equipamentos diferentes dos especificados em projeto);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária;
- Em caso de reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Em caso de danificação da manta devido à instalação de equipamento ou reformas em geral;
- Em caso de utilização de produtos e equipamentos inadequados para a limpeza dos reservatórios;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias;
- Danos ao sistema decorrentes da instalação e troca de equipamentos, instalações hidráulicas e elétricas, reformas em geral que venham a interferir na impermeabilização;
- Troca do revestimento;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios ou regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Remoção da camada mecânica;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

5.16. Instalações preventivas

CONTRA INCÊNDIO

O sistema de combate a Incêndios instalados foi desenvolvido por engenheiro habilitado e especializado, sendo que os projetos foram aprovados no Corpo de Bombeiros de Santa Catarina. Foi utilizado cano galvanizado para as tubulações de prevenção contra incêndio.

Os extintores e hidrantes estão localizados em todos os pavimentos do edifício, conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Os extintores servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança em qualquer ponto da obra.

Reserva de incêndio: usualmente fica na caixa d'água superior, entre o nível de fundo da caixa d'água e o nível de saída da tubulação de abastecimento da edificação, garantindo assim que o sistema de incêndio nunca fique sem água.

Distribuição: através das tubulações das colunas de incêndio, são alimentados os sistemas de hidrantes. Esses equipamentos são acionados automaticamente ou manualmente por meio de botoeiras. O sistema termina em um registro que fica dentro de uma caixa embutida no passeio público.

Identificação: quando aparentes, essas tubulações deverão ser conforme ABNT NBR 6493, na cor vermelho-segurança. As mangueiras não devem ficar conectadas ao registro globo do hidrante. Previne-se assim o apodrecimento das mangueiras por eventuais vazamentos.

Alerta: O registro geral da rede de Incêndio deve ficar sempre aberto. Em hipótese alguma as mangueiras dos hidrantes devem ser utilizadas para lavação ou outros serviços do condomínio. Seu uso é exclusivo para casos de incêndio. Após o uso elas devem ser esticadas e colocadas para secar. Depois recomenda-se a aplicação de talco industrial em seu interior, antes de enrolá-las e guardá-las.

PORTAS CORTA-FOGO

São elementos normalmente utilizados para o fechamento de aberturas em paredes corta-fogo, que isolam a escada de emergência, antecâmaras, saídas de emergência, casa de máquinas etc. São utilizadas para proteger as rotas de fuga em caso de emergência de incêndio. São dotadas de ferragens especiais (dobradiças em aço,

maçanetas de alavanca ou barras antipânico). As portas são dotadas de fechamento automático, por meio de dispositivo incorporado à dobradiça.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Qualquer interrupção no fornecimento de energia elétrica ao edifício provocará o acionamento automático das luzes de emergência. Os pontos de luz estão localizados nas circulações comuns e na escadaria. Conforme projetos aprovados pelo Corpo de Bombeiros.

✓ **Cuidados de uso**

- Somente tente combater pequenos focos de incêndio;
- Mantenha sempre à vista o telefone de emergência do Corpo de Bombeiros – 193;
- Conserve sempre as caixas de incêndios em perfeitas condições de uso e somente as utilize em caso de incêndio;
- Nunca utilizar os elevadores no momento do incêndio;
- Evitar aglomerações para não dificultar a ação do socorro e manter a área junto aos hidrantes livre para manobras e estacionamento de viaturas;
- Ao primeiro indício de incêndio, transmita o alarme geral e chame imediatamente o Corpo de Bombeiros;
- O extintor de incêndio que tiver sido usado, mesmo parcialmente, deverá ser encaminhado imediatamente a uma empresa de manutenção registrada no Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro) para que seja efetuada a recarga;
- Não modifique o sistema de combate a incêndio;
- Não altere o volume de reserva do sistema de combate a incêndio;
- Não utilize a reserva de água do reservatório destinada ao combate a incêndio para outra finalidade;
- Não utilize as mangueiras e o sistema dos hidrantes para qualquer finalidade que não seja o combate a incêndio;
- Não efetue testes das mangueiras utilizando água;
- Não acione a bomba de incêndio com o registro do hidrante fechado;
- Não tranque as portas corta-fogo e as caixas de hidrantes;

- Não tampe ou obstrua os sensores de fumaça;
- Nunca deixe fechado o registro geral de hidrantes;
- As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático;
- Uma vez aberta a porta, para fechar basta soltá-la. Não é recomendado empurrá-la para seu fechamento;
- É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo causar danos e comprometer a segurança dos ocupantes do edifício;
- Não trancar as portas com cadeados ou trincos;
- É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, pois podem alterar suas características gerais, comprometendo o desempenho ao fogo e do sistema de pressurização da escadaria;
- Quando for efetuada a repintura das portas, não pintar a placa de identificação do fabricante, selo da ABNT, nem remover a placa luminescente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- O conjunto porta corta-fogo e piso ao redor não deve ser lavado com água ou qualquer produto químico. A limpeza das superfícies pintadas deve ser feita com pano levemente umedecido em água e pano seco para que a superfície fique seca;
- No piso ao redor da porta não devem ser utilizados produtos químicos, como água sanitária, removedores e produtos ácidos, pois são agressivos à pintura e, conseqüentemente, ao aço que compõe o conjunto da porta.

✓ **Manutenção preventiva**

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretrizes da ABNT NBR 5674 (*Item 6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, deste manual*) e às normas específicas do sistema, quando houver;
- De acordo com a NBR 5674:2012: Para **iluminação de emergência**, recomenda-se a cada 15 dias, efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor. Com uma equipe de manutenção local;

A cada 2 meses, para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga da bateria selada e nível de eletrólito da bateria comum conforme instruções do fabricante, junto a uma empresa capacitada.

- De acordo com a NBR 5674:2012: Para **portas corta-fogo**, recomenda-se **a cada 3 meses**, aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas, com uma equipe de manutenção local, e verificar a abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer a regulagem, com empresa especializada;
- De acordo com a NBR 5674:2012: Para **bombas de incêndio**, recomenda-se **a cada 1 mês**, testar seu funcionamento, observada a legislação vigente; Com uma equipe de manutenção local;
- A manutenção preventiva e corretiva deve ser executada por técnicos habilitados e treinados. E após a manutenção o executante deverá apresentar um relatório assinado, citando as condições de funcionamento do sistema, com informações como a hora, data e período de garantia dos serviços prestados;
- As mangueiras de incêndio necessitam de um plano específico de manutenção que atenda às recomendações dos fabricantes e à norma NBR 12779, que trata da inspeção, manutenção e cuidados;
- A cada 6 meses as mangueiras dos hidrantes devem ser desenroladas e redobradas em nova direção;
- A cada dois anos as mangueiras devem ser testadas a seco no Corpo de Bombeiros, substituindo-se as defeituosas.

✓ **Perda de garantia**

- Todas as condições descritas no item 3.3 deste manual.
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento ou nas tubulações;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso ou manuseio inadequado;
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados ao sistema;
- Danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas);
- Instalação de equipamentos ou componentes em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;

- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- Reparos em equipamentos por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão).

6. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Manutenção Predial é um conjunto de procedimentos regulares e programados visando a conservação e a preservação do condomínio e de todas as suas unidades, mantendo sua capacidade funcional e a segurança das instalações, de modo a garantir a integridade das pessoas e do seu patrimônio. A manutenção preventiva se destina a manter a integridade do imóvel durante toda a sua vida útil estimada, localizando e reparando eventuais deficiências que, com o passar do tempo, possam representar riscos para a segurança do imóvel e para os que o habitam ou frequentam, além de reduzir o desconforto ou o incômodo causado por fissuras e outros problemas menores. Uma boa manutenção preventiva proporciona também economia nos gastos do condomínio, em especial porque previne a ocorrência de danos de grande monta que normalmente representam elevadas despesas não previstas.

Cabe ao proprietário (para as unidades) e ao síndico (para as áreas comuns) atualizarem o respectivo programa, podendo contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliar na elaboração e gerenciamento do projeto, conforme ABNT NBR 14037 e ABNT NBR 5674.

O imóvel adquirido foi planejado e executado para atender a vida útil de todo o sistema por muitos anos. Para que sua vida útil seja atingida é necessária a realização da manutenção preventiva. Cada sistema utilizado comporta-se de uma maneira e possui prazos para manutenção diferentes. Não deve ser realizada de modo improvisado e casual: deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas

capacitadas ou especializadas ou, ainda, por equipe de manutenção local, conforme a complexidade.

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um Sistema de Gestão de Manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as especificidades de cada empreendimento. A manutenção deve ser iniciada tão logo inicie o uso da edificação. No caso de unidades privativas, mesmo que estejam desocupadas, deve ser implantado o Programa de Manutenção.

A contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços são de extrema importância. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade na construção, preferencialmente seguindo suas especificações. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar artigos originais.

As manutenções devem ser registradas para fins de comprovação de execução e para cumprimento das garantias.

O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção das áreas comuns.

O Síndico é responsável pela realização da manutenção das áreas comuns.

Todas as manutenções realizadas pelo proprietário deverão ser registradas e comprovadas mediante a apresentação de notas fiscais, recibos, contratos, laudos, certificados, termos de garantia e demais comprovantes de realização dos serviços, para que a garantia dos sistemas seja assegurada.

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções durante o período de vida útil dos sistemas construtivos da edificação, para eventual comprovação em demandas.

Cada registro deverá conter: identificação; funções dos responsáveis pela coleta dos dados que compõem o registro; estabelecimento da forma e do período de arquivamento do registro.

A organização e a coleta de dados devem ser registradas de forma a indicar os serviços de manutenções, bem como alterações realizadas.

Sistema / subsistema	Atividade	Data da realização	Responsável pela atividade	Prazo	Custos	Documento comprovante

O programa de manutenção deve conter orientações para a realização da inspeção. É recomendável que o manual indique a realização de laudos de inspeção da manutenção, uso e operação, a serem realizados periodicamente por profissionais habilitados registrados nos conselhos profissionais competentes. Esses laudos devem ser anexados à documentação e registros da edificação e poderão ser solicitados pelo incorporador, construtor, proprietário ou condômino e seguir as definições das normas específicas do assunto.

✓ **Modelo para a elaboração do programa de manutenção preventiva**

A NBR 5674/2012 traz como sugestão, no “Anexo A” da norma, um modelo não restritivo para a elaboração do programa de manutenção preventiva de uma edificação hipotética. Este apresentado a seguir:

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada semana	Equipamentos industrializados	Sauna úmida	Fazer a drenagem de água no equipamento	Equipe de manutenção local
		Grupo gerador	Verificar após o uso do equipamento o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrossanitários	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias	Equipe de manutenção local
		Sistema de irrigação	Verificar o funcionamento dos dispositivos	Equipe de manutenção local
A cada 15 dias	Sistemas hidrossanitários	Bombas de água potável, água servida e piscinas	Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio, quando aplicável	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
		Grupo gerador	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
A cada mês	Jardim		Manutenção geral	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Equipamentos industrializados	Pressurização de escada	Fazer teste de funcionamento do sistema de ventilação conforme instruções do fornecedor e projeto	Equipe de manutenção local
			Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Empresa especializada
		Banheira de hidromassagem/ spa	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local

(continuação)

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada mês	Equipamentos Industrializados	Ar-condicionado	Manutenção recomendada pelo fabricante e atendimento à legislação vigente	Empresa especializada
		Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento de todo o sistema conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
	Sistema de automação	Automação de portões	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Empresa especializada
		Dados, informática, voz, telefonia, vídeo, TV, CFTV e segurança perimetral	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/Empresa capacitada
	Revestimentos de parede e piso e teto	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificar e se necessário, encerar as peças polidas	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrossanitários	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Limpar o sistema das águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade, especialmente em época de chuvas intensas	Equipe de manutenção local
		Bombas de incêndio	Testar seu funcionamento, observada a legislação vigente	Equipe de manutenção local
A cada dois meses	Equipamentos industrializados	Gerador de água quente	Limpar e regular os sistemas de queimadores e filtros de água conforme instruções dos fabricantes	Empresa capacitada
		Iluminação de emergência	Para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga da bateria selada e nível de eletrólito da bateria comum conforme instruções dos fabricantes	Equipe de manutenção local
A cada três meses	Equipamentos industrializados	Porta corta-fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas	Equipe de manutenção local
			Verificar a abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	
	Banheira de hidromassagem/ spa	Limpar a tubulação	Equipe de manutenção local	

(continuação)

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada três meses	Esquadrias de alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Sistemas hidrossanitários	Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar limpeza geral	Equipe de manutenção local
A cada ano	Estrutural	Lajes, vigas e pilares	Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15575	Empresa especializada
	Equipamentos industrializados	Sistema de segurança	Manutenção recomendada pelo fornecedor	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Gerador de água quente	Verificar sua integridade e reconstituir o funcionamento do sistema de lavagem interna dos depósitos de água quente e limpeza das chaminés conforme instrução do fabricante	Empresa capacitada
		Sistema de aquecimento individual	Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
		Banheira de hidromassagem/ spa	Limpar e manter o sistema conforme instruções do fornecedor	Empresa capacitada
		Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Empresa especializada
A cada ano	Desratização e desinsetização (Residencial)		Aplicação de produtos químicos	Empresa especializada
	Impermeabilização	Áreas molhadas internas e externas, piscinas, reservatórios, coberturas, jardins, espelhos d'água	Verificar sua integridade e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Equipe de manutenção local
	Rejuntamentos e vedações		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada

(continuação)

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada ano	Revestimentos de parede, piso e teto	Paredes externas / fachadas e muros	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
		Piso acabado, revestimento de paredes e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
		Deck de madeira	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Instalações elétricas	Quadro de distribuição de circuitos	Reapertar todas as conexões	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada
	Equadrias em geral		Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos, e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
			Efetuar limpeza geral das esquadrias incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação Observar a tipologia e a complexidade das esquadrias, os projetos e instruções dos fornecedores	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Vidros e seus sistemas de fixação		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos calxinhos e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Sistemas hidrossanitários	Tubulações	Verificar as tubulações de água potável e servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos, e fixação e reconstituir a sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
		Metais, acessórios e registros	Verificar os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local
	Equipamentos de incêndio		Recarregar os extintores	Empresa especializada
Equipamentos industrializados	Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Inspeccionar periodicamente de acordo com a legislação vigente Em locais expostos à corrosão severa, reduzir os intervalos entre verificações	Empresa especializada	

(continuação)

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada ano	Sistema de cobertura		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
A cada dois anos	Esquadrias e elementos de madeira		Verificar e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Esquadrias e elementos de ferro		Verificar e, se necessário, pintar ou executar tratamento específico recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Instalações elétricas	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar as conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes, e reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada
A cada três anos	Fachada		Efetuar lavagem Verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção Atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada/Empresa especializada

O programa de manutenção preventiva depende muito da tipologia da edificação, das condições de uso, dos equipamentos e materiais empregados. Este, deve ser elaborado com base na orientação de profissionais e empresas especializadas, podendo levar em consideração também orientações dos fornecedores.

1.3. Aspectos gerais de conservação

✓ Responsabilidade pelos Defeitos da Construção

Pelos defeitos de construção aparentes ou visíveis: Estes defeitos, como diz o próprio nome, são aparentes ou visíveis de fácil percepção. Por ocasião da entrega das chaves do seu imóvel deverá ser feita uma vistoria conjunta e acertada com a construtora, para que os eventuais reparos a serem efetuados, bem como os prazos para as reparações sejam acertados.

Pelos defeitos ocultos: Estes defeitos são os que aparecem com o uso. São defeitos que não atentam à solidez e segurança dos edifícios ou de outras construções consideráveis. Terá um prazo de 90 dias para a reclamação de vícios ocultos, contados a partir do aparecimento

✓ **O Limite da Responsabilidade**

A construtora não se responsabiliza pelos danos causados pelo mal uso do imóvel, pelo desgaste natural dos materiais e por modificações do projeto original, executadas posteriormente, cancelando quaisquer garantias. A garantia de aparelhos e equipamentos, de um modo geral, instalados em seu apartamento será dada pelo próprio fabricante. O condomínio deverá fazer contrato de manutenção com os fornecedores de equipamentos, elevadores, por exemplo. A construtora não substituirá ou fará reparos em peças que sofram desgastes naturais pelo uso imóvel, de acidentes de qualquer natureza caso fortuito por instalação e serviços executados por terceiro

✓ **Reforma após entrega das chaves**

Qualquer reforma na unidade ou nas áreas de uso comum do edifício que envolvam demolição ou construção de paredes, aberturas ou fechamento de vãos, modificações nas instalações elétricas ou hidráulicas, devem ser precedidas de consulta aos projetos, cujas cópias encontram-se no condomínio, ou em anexo nos manuais do proprietário e do síndico, juntamente com toda a documentação pertinente, para avaliação da real possibilidade de execução.

✓ **Disposições gerais**

- A Construtora se obriga a fornecer o Manual do Síndico, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas na unidade;
- A Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no termo de garantia;
- A Construtora se obriga a prestar o serviço de atendimento ao cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referente à manutenção preventiva e garantia;
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste manual do proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e é corresponsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas normas técnicas e no manual do proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;

- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora a execução dos serviços.

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1. Serviços de mudanças e transporte de móveis

Por ocasião das mudanças, é aconselhável que se faça um planejamento, respeitando o Regulamento Interno do Condomínio e prevendo a forma de transporte dos móveis, levando-se em consideração as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

Abaixo estão listadas algumas dimensões e características das vias de acesso e de circulação da edificação:

- ✓ Os portões de acesso de veículos no térreo são do tipo elevação e tem como medidas, aproximadamente:
 - 6,00 x 2,60 metros (fundos)
 - 3,55 x 2,84 metros (fundos)
 - 3,13 x 2,60 metros (frente)

Os elevadores de serviço/social têm as seguintes dimensões e capacidade de carga:

- ✓ **Capacidade:** 6 passageiros ou 500 Kg.
- ✓ **Cabine:** 2,20 m de altura x 1,20 m de largura x 0,96 m de profundidade.
- ✓ **Porta:** 0,80m de largura e altura de 2,00m.
- ✓ As portas de entrada das unidades medem 0,80 m de largura x 2,10 m altura;
- ✓ A escadaria poderá ser utilizada e possui portas corta fogo de 0,80 m de largura x 2,10 m de altura, as portas não deverão ficar abertas após a passagem;
- ✓ As portas de entrada, são Hall Externo porta com 1,20 de largura x 2,50m de altura e Hall Interno porta com 1,20 m de largura e 2,20 de altura.

É de responsabilidade do usuário a verificação da abertura total do portão de acesso de veículos, bem como a comunicação com a portaria para evitar o fechamento acidental do portão. A Construtora e a Incorporadora não se responsabilizam por qualquer dano decorrente das atividades de mudança e transporte.

Havendo necessidade de transporte vertical pelo lado de fora do edifício, o proprietário deverá procurar o síndico para definir a logística. A Construtora e a Incorporadora não prestam esse serviço e nem se responsabilizam por qualquer dano decorrente dessa atividade.

Compete ao Condomínio vistoriar a entrada e saída dos prestadores de serviço prevenindo a movimentação de materiais/ bens não autorizados, principalmente retiradas.

ATENÇÃO

Qualquer dano causado pela falta de observação das medidas e abertura de portões, portas e elevadores, na ocasião das mudanças, será de responsabilidade dos usuários. A Construtora e a Incorporadora não se responsabilizam por qualquer dano decorrente das atividades de mudança e transporte.

7.2. Modificações e reformas

A partir do momento do recebimento das chaves e consequente posse do imóvel, a responsabilidade pela conservação do mesmo será inteiramente dos usuários, independentemente das garantias. Da mesma forma, as alterações nas áreas comuns, serão de inteira responsabilidade do Condomínio após o recebimento das áreas comuns (mesmo que com ressalvas).

Realizar alterações das características originais do imóvel, como abertura de paredes, banheiras e etc. é proibido e acarretam a perda da garantia, pois afetam o desempenho estrutural, térmico, acústico e de outros sistemas da própria unidade, das unidades vizinhas e das áreas comuns do edifício.

Quaisquer reformas internas, desde que não alterem as condições originais, devem ser realizadas sob a orientação de profissionais/empresas qualificados, mediante prévia comunicação ao condomínio e, deverá seguir obrigatoriamente, a norma da ABNT NBR 16280:2014 - Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos. Consulte sempre os responsáveis técnicos pelos projetos, para avaliar as implicações das modificações a serem executadas com relação às condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto das áreas do condomínio.

A consulta aos responsáveis técnicos ou aos projetistas deverá ser feita obrigatoriamente pelo responsável técnico pela reforma.

As fachadas são parte integrante de um todo que pertence ao condomínio, não admitindo quaisquer alterações, inclusive, mas não apenas, de cores, formatos, acabamentos, posicionamentos de janelas e terraços sem a prévia aprovação do condomínio. Todas as reformas e/ou alterações de projeto devem ser comunicadas e aprovadas pelo condomínio, antes de se iniciar a respectiva execução. As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só poderão ser feitas

após aprovação em Assembleia de Condomínio, conforme especificado na Convenção e/ou Regulamento Interno do Condomínio.

As peças estruturais de concreto fazem parte de um conjunto que não deve ser alterado, sob pena de estar comprometida a respectiva estabilidade. Outro cuidado que deve ser tomado quanto à estrutura é o de se respeitarem as cargas que foram projetadas para serem suportadas pelas lajes.

Antes de executar qualquer tipo de modificação ou reforma, verifique se os azulejos, cerâmicas, granitos, louças, metais, etc., ainda fazem parte das linhas de produção dos fabricantes ou fornecedores, e fique atento aos dados técnicos colocados neste manual. Nunca confie os serviços de reforma a pessoas tecnicamente não habilitadas.

ATENÇÃO

No caso de reformas/alterações, sejam estas pequenas - como substituições de tomadas e perfurações de parede - ou de maior magnitude - como modificações de planta, atentar às informações que seguem.

A construtora TERRASSA, não é responsável pela aprovação de modificações. A Assistência Técnica disponibilizada pela TERRASSA compreende apenas serviços de manutenção e reparos de vícios construtivos isto não inclui em hipótese alguma, vícios, falhas ou danos oriundos de reformas.

Depois do empreendimento entregue, quaisquer modificações serão de inteira responsabilidade dos proprietários/condomínio, e deverão ser executadas por profissional habilitado, que assume responsabilidade técnica pela respectiva execução. Seguem algumas orientações que deverão ser seguidas:

- Contratar um profissional que se responsabilize tecnicamente e recolha a ART ou RRT de execução da reforma. Caso ainda não seja do seu conhecimento, a norma de reformas ABNT NBR 16.280 deve ser seguida na sua versão vigente.
- Compatibilizar a planta de modificações (por menor que seja) com os respectivos projetos originais do empreendimento: arquitetônico, elétrico, hidráulico, gás, ar condicionado, telefonia e outros. Se precisar de informações adicionais dos projetos, favor consultar os projetistas que seguem listados no presente manual. Solicitar aprovação das modificações junto ao projetista de estruturas. Este deverá ser contratado para fornecer um laudo atestando que as modificações

desejadas não venham a afetar a estabilidade do edifício. Esse laudo deverá ser encaminhado ao condomínio também. Os custos decorrentes da contratação do(s) projetista(s), correrão única e exclusivamente por parte do interessado contratante, ou seja, do proprietário da unidade ou do condomínio quando se tratar da área comum, não cabendo a Incorporadora/Construtora nenhum tipo de ônus, consultoria ou qualquer outro tipo de responsabilidade neste particular.

- Apresentar as modificações desejadas ao síndico. Conforme a norma acima citada, ele é o responsável pelas alterações no condomínio.

ATENÇÃO

É proibida reforma nas churrasqueiras e dutos das unidades, inclusive seu fechamento ou retirada parcial ou total, pois a exaustão é coletiva e tais mudanças afetarão o funcionamento e segurança das unidades e da área comum, responsabilizando-se o usuário pelos danos causados aos outros proprietários e/ou ao Condomínio.

7.3. Instruções para ligação de gás da unidade

Para que seja realizada a implantação da cobrança individualizada do seu gás, é necessário que cada condômino realize o cadastro do seu apartamento.

Para se cadastrar no Portal de autoatendimento da Ultragas seguindo o passo a passo abaixo:

- 1 Realizar o acesso ao Site: www.mi.minhaultragaz.com.br
- 2 Digite seu CPF ou CNPJ
- 3 Registre o Código: 2611906
- 4 Preencha seus dados pessoais e de cobrança
- 5 Cadastre uma senha e pronto! Aproveite todas as facilidades que o Portal Minha Ultragas oferece para você.

Importante: Realize o cadastro no **Portal Minha Ultragas** em **até 15 dias após o recebimento deste informativo**. Esse passo é obrigatório para que seja possível realizar a leitura e faturamento da medição individualizada. A não execução do procedimento acarretará a suspensão ou não liberação do gás. Após o cadastro, o prazo para o religue são de até dois dias úteis.



RIVIERA DO VALLE
RESIDENCIAL

EQUIPE TÉCNICA E FORNECEDORES



TERRASSA
CONSTRUTORA



7. INFORMAÇÕES SOBRE EQUIPE TÉCNICA, FORNECEDORES E MATERIAIS UTILIZADOS

EQUIPE TÉCNICA – PROJETOS

EQUIPE TÉCNICA - PROJETOS			
PROJETO	EMPRESA	RESPONSÁVEL	REGISTRO RRT OU ART
Topografia	Luís Alberto Rangel Wippel Filho	Luís Alberto Rangel Wippel Filho	6139306-8
Estrutural	Duarte e Pereira Engenharia	Luiz Alberto Duarte Filho	7419301-8
		Bruno de Andrade Pereira	
Arquitetônico	NWO Arquitetura	Edmir de Sales Pinto Junior	5635407
Elétrico	Paulo Henrique Enderle Signor	Paulo Henrique Enderle Signor	6482537-2
Hidrossanitário	Paulo Henrique Enderle Signor	Paulo Henrique Enderle Signor	6289970-0 6403968-9 6444185-3
Preventivo	Paulo Henrique Enderle Signor	Paulo Henrique Enderle Signor	6448438-1

EQUIPE TÉCNICA – INSTALAÇÕES

EQUIPE TÉCNICA - INSTALAÇÕES		
SERVIÇO	EMPRESA	TELEFONE
Fundação	Geotesc Fundações	(47) 3361-9960
Gás	GLP Litoral LTDA	(47) 3367-3090
Elevadores	Otis	(47) 99151-3628
Impermeabilizações	Solução impermeabilização	(47) 98484-0511
Ar-condicionado	Impacto Centro Tecnológico	(47) 3349-5191
Portões	Alto Padrão	(47) 99936-6144
Motores dos portões	Impacto	(47) 99192-3064
Revestimentos cerâmicos e pedras	RJJ Azulejista (Renato)	(47) 99907-5762
Bomba Recalque (água) e pressurizador água pluvial	Jacaré (Tiago)	(47) 99924-5672

FORNECEDORES

FORNECEDORES					
ITEM/SERVIÇO	MATERIAL	MÃO DE OBRA	EMPRESA	NOME	TELEFONE
Portas e Rodape	X		Vert Portas	Marcos	(47) 98424-0806
Portas e Rodape		X	Poletto Portas	Jonathan	(47) 99171-7809
Esquadrias dos apartamentos	X	X	Esaf Esquadrias	Oscar	(47) 99983-4755
Infra Estrutura Ar Condicionado	X	X	Impacto Refrigeração	Roberto	(47) 99637-9999
Comunicação (TV / Internet / Telefone)	X	X	Impacto Refrigeração	Anderson	(47) 99192-3064
Impermeabilizações	X	X	Solução Produtos Impermeabilização	Carmelita	(47) 98484-0511
Elevadores	X	X	Otis Elevadores	Otávio	(47) 99151-3628
Instalações de Gás	X	X	GLP Central	Fernando	(47) 3367-3090
Pinturas Internas e Externas		X	Perito X	Hermes	(47) 99906-6448
Peças de inox	X	X	REINOX	Marcos	(47) 98846-2135
Gesso	X	X	Casa Bella	Josué	(47) 99996-3479
Instalações Preventivas		X	Cessa fogo	Jonathan	(47) 99171-7809
Pisos e azulejos		X	R&D	Renato	(47) 99907-5762
Pedras e Soleiras	X		Digramar Granitos do Brasil	Fernando	(47) 99684-7919
Churrasqueiras	X	X	Really Churrasqueiras	Joel	(19) 99968-5014
Rufos, Calhas e Coberturas	X	X	Rei das calhas	Larissa	(47) 99650-0033
Rufos, Calhas e Divisas	X	X	Calhas grill	Roy	(47) 99926-0231
Portoes e Esquadrias das áreas comum	X	X	Alto Padrao	Adriano	(47) 99936-6144
Bombas de pressurização e recalque	X	X	Jacaré Bombas	Tiago	(47) 99924-5672
Coberturas Metálicas	X	X	Metalurgica SC	Andre	(47) 98464-9178
Coberturas em Madeira / Corrimão escada		X	Falmader	Eraldo	(47) 99946-6372

MATERIAIS UTILIZADOS

MATERIAIS UTILIZADOS			
MATERIAL	FABRICANTE	MODELO	COR
PINTURA INTERNA			
Massa corrida PVA	Maxicron	Maxicron	Branco
Selador Acrílico	Maxicron	Tonacryl	Branco
Tinta Acrílica fosca (teto)	Maxicron	Maxicron interno	Branco Neve
Tinta Acrílica fosca (parede)	Coral	Renova	Gelo Terrassa
CERÂMICOS			
Porcelanato Natural 60x60cm	Portobello S.A	Mármore Bianco Natural, retificado	Mármore Bianco
Azulejo 30x60cm	Portobello S.A	Idea Bianco Bold, retificado	Mármore Bianco
REVESTIMENTOS EXTERNOS			
Pastilha	Portobello S.A	Woodstock Blend 7x26 Assim. 30x39	Tonalidade: 49004
Textura	Maxicron	Textura ACR natural areada	Sem Pigmentação
Tinta Fachada	Tintas Renner	Tinta Flexível - Impermeabilizante emborrachado. "Frentes e Fachada"	Couro Amarelado
			Cetim Oriental
			Casa de Pedra
			Cinza tostado
			Escultura de Argila

TELEFONES ÚTEIS

Energia Elétrica

Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A. – Celesc

Telefone: 0800 048 0196

Água e Esgoto

Empresa Municipal de Água e Saneamento de Itajaí – SEMASA

Telefone: 0800-6450195

Emergência Bombeiros

Telefone: 193

Emergência Polícia Militar

Telefone: 190

Defesa Civil de Itajaí

Telefone: 199 / (47) 3341-6199

Hospital Marieta Konder Bornhausen

Telefone: (47) 3249-9400

Emergência SAMU

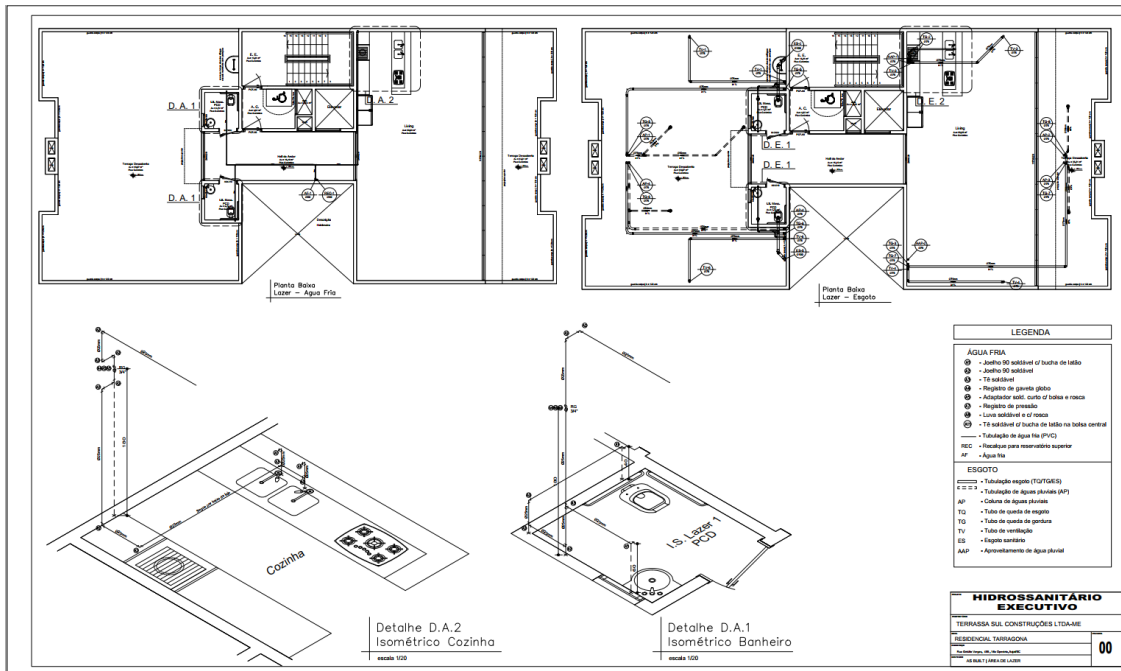
Telefone: 192

Centro de Valorização da Vida

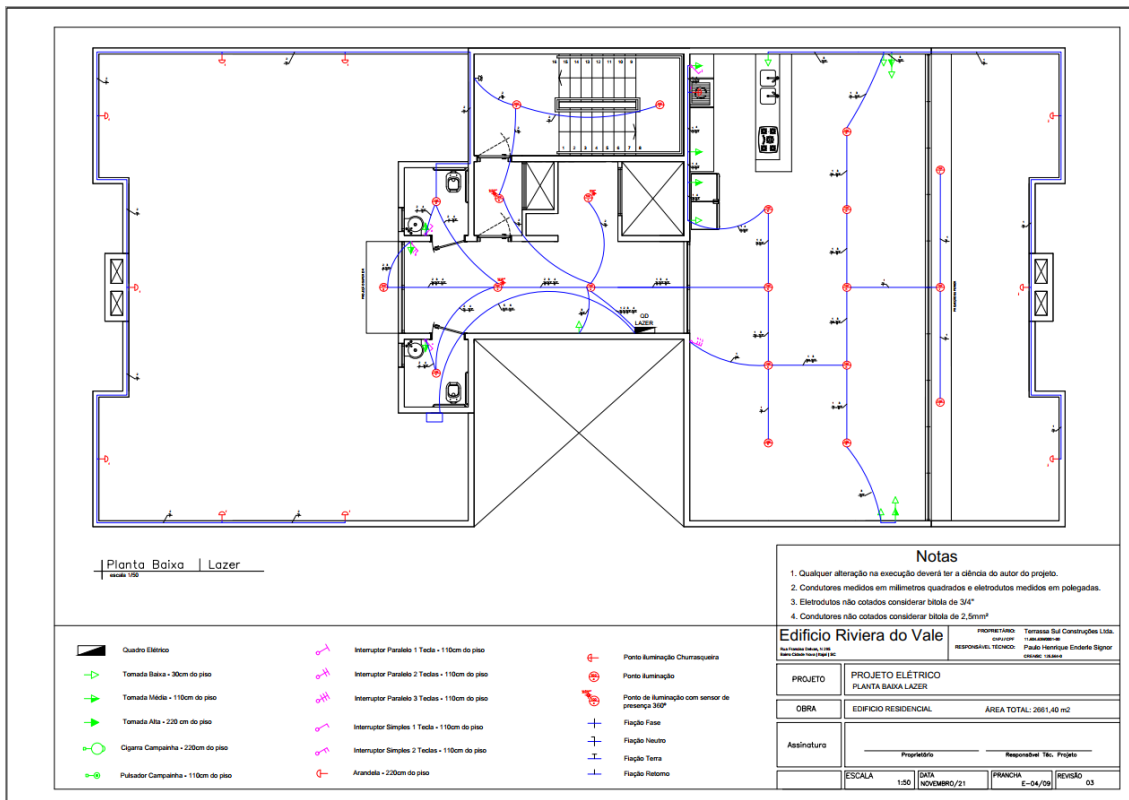
Telefone: 141

8. PROJETOS EXECUTIVOS

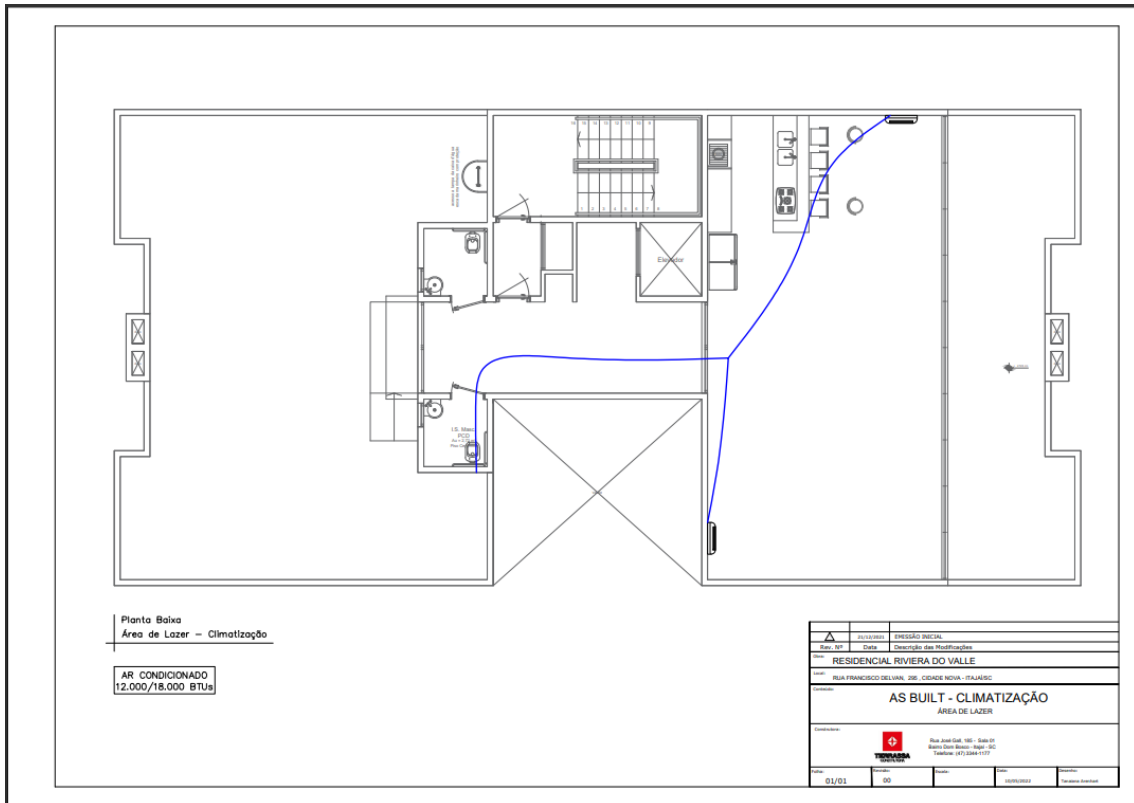
ÁREA DE LAZER



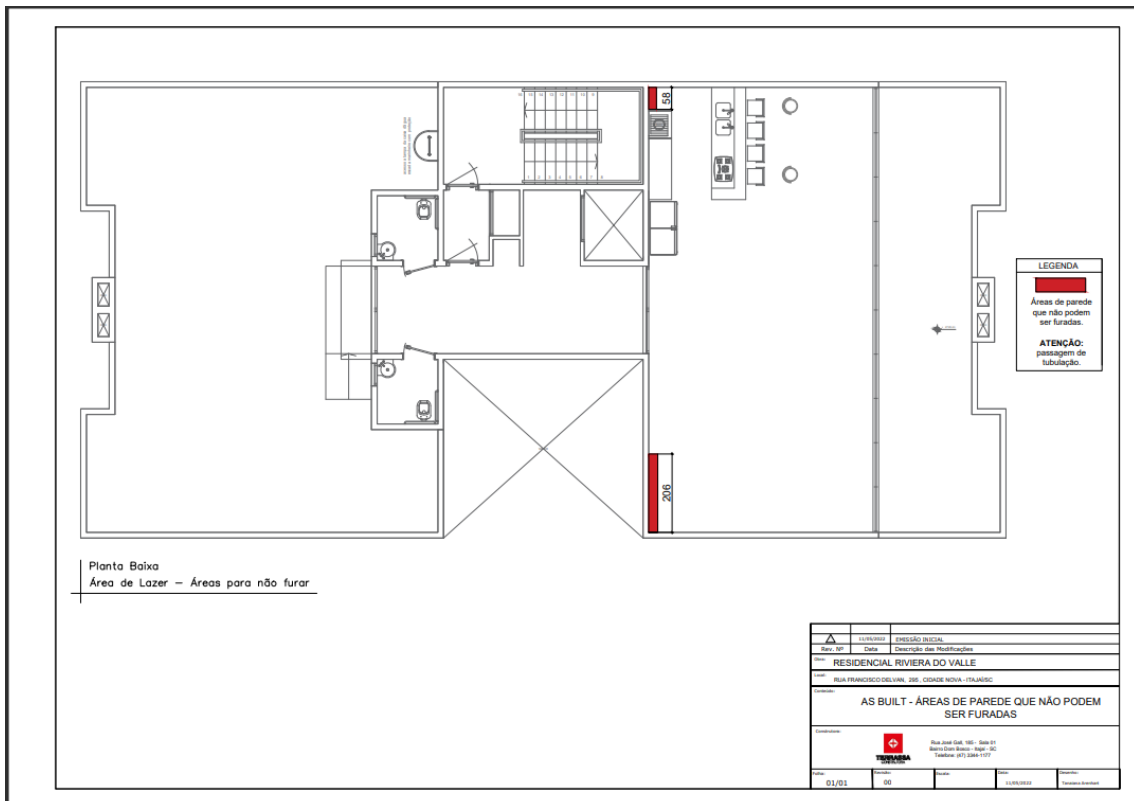
Projeto Hidrossanitário



Projeto Elétrico

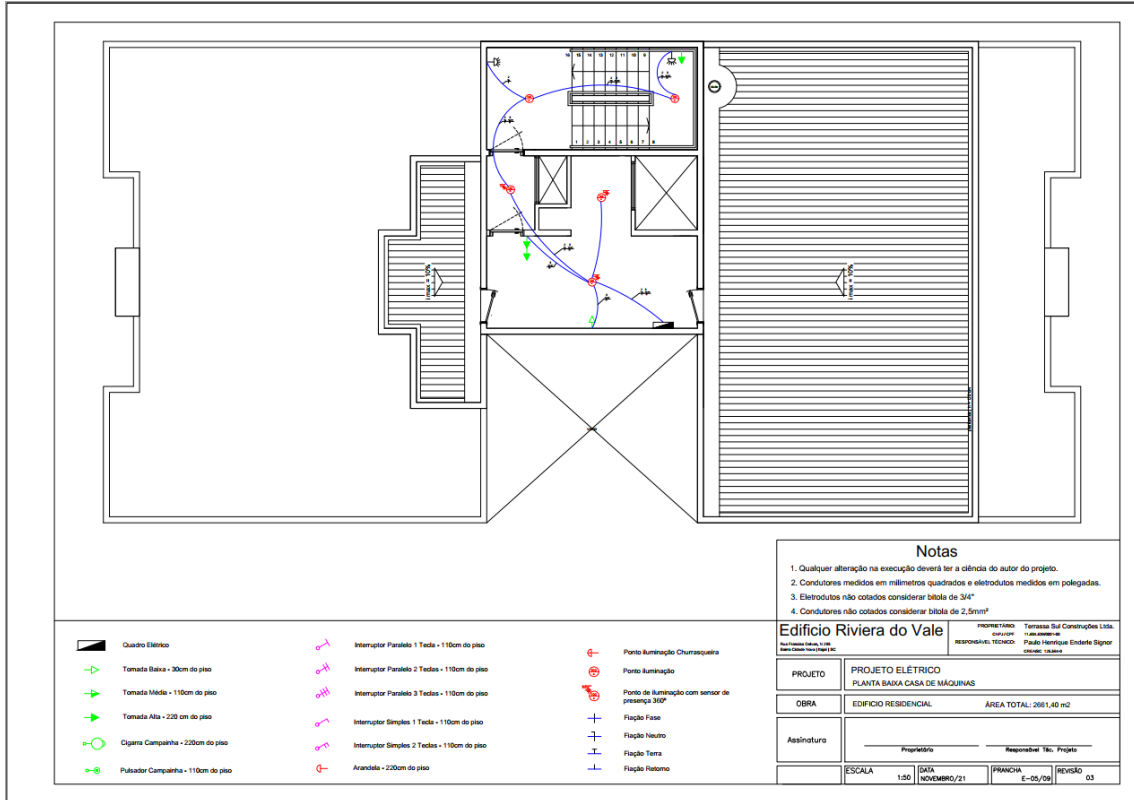


Climatização



Áreas de parede que não podem ser furadas

CASA DE MÁQUINAS



- Notas**
1. Qualquer alteração na execução deverá ter a ciência do autor do projeto.
 2. Condutores medidos em milímetros quadrados e eletrodutos medidos em polegadas.
 3. Eletrodutos não cotados considerar bitola de 3/4"
 4. Condutores não cotados considerar bitola de 2,5mm²

Edifício Riviera do Vale		TERRASSA SUL CONSTRUÇÕES LTDA. CNPJ nº 11.445.888/0001-08 R. Paulo Henrique Endefe Signor, 100 - Jd. Santa Helena, Itajaí - SC	
PROJETO	PROJETO ELÉTRICO PLANTA BAIXA CASA DE MÁQUINAS		
OBRA	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	ÁREA TOTAL:	2661,40 m ²
Assinatura	Proprietário	Responsável Téc. Projeto	
ESCALA	1:50	DATA	NOVEMBRO/21
		FRANCA	E-05/08
		REVISÃO	03

	Quadro Elétrico		Interruptor Paralelo 1 Tendas - 110cm do piso		Ponto Iluminação Churrasqueira
	Tomada Baixa - 30cm do piso		Interruptor Paralelo 2 Tendas - 110cm do piso		Ponto Iluminação
	Tomada Média - 110cm do piso		Interruptor Paralelo 3 Tendas - 110cm do piso		Ponto de Iluminação com sensor de presença 360°
	Tomada Alta - 220 cm do piso		Interruptor Simples 1 Tendas - 110cm do piso		Flação Fase
	Cigara Campanha - 220cm do piso		Interruptor Simples 2 Tendas - 110cm do piso		Flação Neutro
	Pulsador Campanha - 110cm do piso		Arandela - 220cm do piso		Flação Terra
					Flação Retorno

Projeto Elétrico



RIVIERA DO VALLE
RESIDENCIAL

Você merece viver bem.



TERRASSA
CONSTRUTORA

