



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	03
2. TERMO DE GARANTIA.....	03
3. CONHECENDO SEU IMÓVEL.....	08
3.1. FABRICANTES E FORNECEDORES.....	08
3.2. ESTRUTURAS / PAREDES.....	15
3.3. ESQUADRIAS DE MADEIRA.....	17
3.4. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	17
3.5. VIDROS.....	20
3.6. IMPERMEABILIZAÇÃO.....	20
3.7. ACABAMENTOS CERÂMICOS.....	22
3.8. PEDRAS NATURAIS.....	22
3.9. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, LOUÇAS E METAIS.....	23
3.10. INSTALAÇÕES DE GÁS.....	27
3.11. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	28
3.12. INSTALAÇÕES DE TELEFONIA, INTERFONE E IMAGEM.....	31
3.13. CONDICIONADORES DE AR.....	32
3.14. ELEVADORES.....	33
3.15. PORTÕES.....	33
3.16. ILUMINAÇÃO DE ÁREAS COMUNS.....	34
3.17. ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA.....	35
3.18. DEPÓSITO DE LIXO.....	35
3.19. RESERVATÓRIOS DE ÁGUA.....	36
3.20. BARRILETES (REGISTROS E TUBULAÇÕES)	36



4. MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	37
5. MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL.....	39
6. PREVENÇÃO DE COMBATE A INCÊNDIO.....	39
7. APÊNDICE – PROJETOS.....	42
7.1. PROJETO ARQUITETÔNICO	
7.1.0. Salas 01,02 e 03.	
7.1.1. APARTAMENTOS TIPO 01 (401, 501, 601 e 701)	
7.1.2. APARTAMENTOS TIPO 02 (402, 502, 602 e 702)	
7.1.3. APARTAMENTOS TIPO 03 (403, 503, 603 e 703)	
7.1.4. APARTAMENTOS TIPO 04 (404, 504, 604 e 704)	
7.1.5. APARTAMENTOS TIPO 05 (405, 505, 605 e 705)	
7.1.6. APARTAMENTOS TIPO 06 (406, 506, 606 e 706)	
7.1.7. APARTAMENTOS TIPO 07 (407, 507, 607 e 707)	
7.1.8 VAGAS DE GARAGEM DE 01 A 34	
7.1.9 VAGAS DE MOTO DE 01 A 04	

CONSTRUTORA E INCORPORADORA



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

1- INTRODUÇÃO

Este manual tem como objetivo, fornecer-lhe informações que auxiliem nos cuidados com a manutenção e segurança do seu imóvel, além de alertá-lo para aspectos importantes sobre as garantias oferecidas pelos fornecedores dos respectivos produtos.

Constitui condição de garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da ABNT, do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns, o **proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.**

Recomendamos a consulta a este Manual, antes do início de qualquer intervenção ou modificação nos apartamentos, instalações e equipamentos.

2- TERMO DE GARANTIA

Termo de Garantia:

Este termo de garantia contém informações sobre a garantia do seu imóvel, com relação a prazos e manutenções para os itens de serviços e materiais que compõem o imóvel.

Termo de Vistoria do Imóvel:

Quando concluída a obra, será efetuada a vistoria da unidade, verificando se as especificações foram atendidas e se há vícios aparentes de construção. Caso verifiquem vícios durante a vistoria, poderão ser recebidas as chaves do imóvel, ressalvando que os vícios serão objetos de reparos posteriormente.



Solicitação de Assistência Técnica:

A Administradora obriga-se a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, reparando, os defeitos verificados, na forma prevista do Manual do Proprietário.

Cabe ao proprietário, solicitar formalmente a visita do representante da Construtora, sempre que os defeitos se enquadrem dentro dos descritos no **Termo de Garantia**.

Constatando-se na visita de avaliação, dos serviços solicitados, que os mesmos não estão de acordo com as condições da garantia do imóvel, será cobrada uma taxa de vistoria, e não caberá à Construtora a execução dos serviços.

Definições:

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Termo de Garantia, citamos o significado das nomenclaturas utilizadas.

- **PRAZO DE GARANTIA:** período em que a Construtora responde pela adequação do produto, quanto ao seu desempenho dentro do uso esperado.

- **VIDA ÚTIL:** período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviável os encargos de manutenção.

- **VÍCIOS APARENTES:** são aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

- **VÍCIOS OCULTOS:** são aqueles não detectáveis no momento da vistoria para recebimento do imóvel, e que podem surgir durante a utilização regular.

- **SOLIDEZ DA CONSTRUÇÃO:** são itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenção e arrimos.

- **HABITE-SE:** documento público expedido pela Prefeitura Municipal, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

- **CÓDIGO DO CONSUMIDOR:** é a lei 8078/90, que instituiu o código de proteção de defesa do consumidor, definindo os direitos e deveres de consumidores e fornecedores.



- **CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:** é a lei 10.406/2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis, em geral, dispendo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em Edificações.

- **ABNT NBR 5674:** é a Norma Brasileira número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.

- **LEI 4591, 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.

Os **prazos de garantias** de materiais e serviços dos sistemas, estão relacionados a seguir, com validades a partir da data da entrega do Imóvel.

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS
Equipamentos Industrializados Das Areas Autônomas	Instalação de Interfone				Mau desempenho do equipamento e problemas c/ instalação			
Equipamentos Industrializados Das Áreas Comuns	Elevadores			Mau desempenho do equipamento	Problemas c/ instalação			
	Grupo Motor Bomba			Mau desempenho do equipamento	Problemas c/ instalação			
	Automação do portão			Mau desempenho do equipamento	Problemas c/ instalação			
	Proteção contra descargas Atmosféricas				Mau desempenho do equipamento e problemas c/ instalação			
	Sistema de Combate a Incêndio				Mau desempenho do equipamento e problemas c/ instalação			
	Sistema de Iluminação Emergência			Mau desempenho do equipamento	Problemas c/ instalação			
	Cobertura				Mau desempenho do equipamento e problemas c/ instalação			
	Luminárias		Mau desempenho do equipamento		Problemas c/ instalação			
	Vídeo-Televisão				Problemas na infraestrutura e			



SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	06 MESES	tubulação 01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS
	Voz-Telefonia				Problemas na infraestrutura e tubulação, cabos e fios			
Inst. Elétricas: Tomadas, Interruptores e Dis-Juntadores	Material		Mau desempenho do equipamento					
	Serviço				Problemas c/ instalação			
Inst. Elétricas: Fios, Cabos e Tubulações	Material		Mau desempenho do equipamento					
	Serviço				Problemas c/ instalação			
Inst. Hidráulicas -Colunas de AF -Colunas de AQ -Tubo Queda de esgoto	Material		Mau desempenho do equipamento					
	Serviço				Problemas c/ instalação			
Instalação Hidráulica - Coletores	Material		Mau desempenho do equipamento					
	Serviço				Problemas c/ instalação			
Instalação Hidráulica - Ramais	Material	Quebrados, trincados, ris-cados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do equipamento					
	Serviço				Problemas c/ instalação			
Instalação Hidráulica - Louças, caixas de descarga	Material	Quebrados, trincados, ris-cados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do equipamento					
	Serviço				Problemas c/ instalação			
Inst. Hidráulicas - Metais sanitár. - Sifões, flexíveis - Válvulas, ralos			Mau desempenho do material		Problemas c/ instalação			
Instalação de Gás	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas nas Vedações das junções			
Impermeabilização								Problemas que comprometem a solidez e desempenho técnico
Esquadrias de Madeira		Lascadas, trin-			Empenamento ou descolamento			



		cadras, riscadas ou manchadas						
Esquadrias de Alumínio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Problemas c/ Instal. Ou mau desempenho do material		
	Perfis de Alumínio	Amassados, riscados ou manchados						Problemas c/ a integridade do material
	Partes móveis				Problemas de vedação e funcionamento			
SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS
Revestimentos de parede, piso e teto	Paredes Internas				Fissuras perceptíveis a 1 metro de distância			
	Paredes Externas – Fachadas					Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento		
	Rejuntamento	Falhas ou Manchas			Falhas na aderência			
	Cerâmicas/ Pastilhas	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou c/ tonalidade diferente				Soltos, gretados, ou desgaste excessivo que não por mau uso		
	Pedras Naturais	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento				Soltos ou desgastes excessivos que não por mau uso		



	Piso ou contrapiso Em concreto	Superfícies Irregulares		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado		Destacament		
Pintura (interno e externo)		Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, destacamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração do acabamento			
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados			Má fixação			
Forros	Gesso	Quebrados, trincados ou manchados			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
	Madeira	Lascados ou mau fixados			Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Solidez/Segurança da Edificação								Problemas c/ peças estruturais e em vedações que possam comprometer a segurança da edificação

(*) Prazo do Fabricante – Prazos constantes dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamentos entregues, ou seis meses (o que for maior).

NOTA1: Nesta tabela constam os principais itens, variando com a característica de cada empreendimento, com base no memorial descritivo.

NOTA2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

- A Administradora, se obriga a fornecer o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para seu uso correto e dos prazos de garantias e manutenções a serem feitas na unidade.

3. CONHECENDO SEU IMÓVEL

3.1. FABRICANTES E FORNECEDORES



A seguir, estão listados os principais fabricantes e fornecedores de materiais e equipamentos, bem como prestadores de serviços que participaram da construção deste empreendimento.

- **Projetos**

Arquitetônico:

- MDPLAN ARQUITETURA LTDA.

Rua: 2300 n° 1001, Sala 02 – Centro – Balneário Camboriú/SC

Fone: (47) 33647-7400 ou 3363-0321

Estrutural:

- FERNANDO NAU

Rua Tailândia, 491 – Nações – Balneário Camboriú/SC

Fone: (47) 99611-1205

Elétrico e Telefônico:

- PROJET

- Responsável: *Giovani Peterlini*

Fone (47) 99959-9743

Hidro Sanitário:

- PROJET

Responsável: *Marcos*

Fone: (47) 99911-6900

Preventivo de Incêndio:

- PROJET

Responsável: *Giovani*

Rua 700, n° 228, Centro, Balneário Camboriú/SC-

Fone: (47) 3264-0814

Fundações:

- GEOTESC

Responsável: Eng. Berwanguer

Rua Rio Marmoré, 2287, Rio Pequeno – Camboriú/SC



Fone: (47) 3261-6500

- **Esquadrias de Madeira**

- Rhoden Portas

BR 470, km173, Vila Adelaide, Pouso Redondo/SC

Responsável: Christiane Knoll (representantw)

Telefone: (47) 99744-1413

- **Esquadrias de Alumínio**

METALBEL

Rua: Avenida José Neoli Cruz, 1017 – Alto Perequê Porto Belo – SC

Telefone: (46) 3524-3400

Contato: Anderson

- **Fechaduras, dobradiças e puxadores.**

Casa das chaves

Quarta Avenida, 447, Centro, Balneário Camboriú, S.C

Telefone: 3367-3528

Contato: Alan

- **Vidros**

Transparentes, Coloridos, Temperados, Laminados e Refletivos

METALBEL

Rua: Avenida José Neoli Cruz, 1017 – Alto Perequê Porto Belo – SC

Telefone: (46) 3524-3400

Contato: Anderson

- **Cobertura**

Calhas:

- MF Calhas

Rua 1542, n° 1128 – Camboriú/SC

Fone: (47) 3363-2872

- **Impermeabilização**



- *DHEON Impermeabilizações*
Rua Bom Retiro.185, Municipios – Balneario Cmboriu/SC
Fone: (47) 3056-7991
Contato: Gustavo

- **Teto**

- Gesso: Salão de Festas
Praça Construções

Hall entrada e hall de todos os apartamentos

- **Revestimento de Paredes Externas**

- *Cerâmica Portobello* (Pisos e azulejos)

BR 101, km 163, Centro, Tijucas/SC

Representante: Sergio

Fone: (47) 99911-8557

- **Revestimento dos Pisos Internos e azulejos**

- *Cerâmica Portobello* (Pisos e azulejos)

BR 101, km 163, Centro, Tijucas/SC

Representante: Sergio

Fone: (47) 99911-8557

- **Granitos em geral (exceto área de lazer)**

Graniart (Granitos)

Rua Tocantins, 158, Areias, Camboriú, -SC-

Fone: (47) 3365-2401

Contato: Rene

- **Instalações:**

Hidráulicas: Água fria, água quente, esgoto sanitário e água pluvial

- *AP Pereira Construções.*



Rua Donaciano Santos, 400, Bairro Barra – Balneário Camboriú/SC
Fone: (47) 9986-3280
Contato: Beteil Pereira

Central de Gás

- GLP Central

Rua 3208 n°282 – Bairro Barra Sul – Balneário Camboriú/SC
Fone: (47) 3367-3776

Instalação Gás Apartamentos

- GLP Central

Rua 3208, 282, Centro, Balneário Camboriú-SC-
Fone: 3367-3090
Contato: Henrique

Combate Incêndio : Mangueiras, Hidrantes

- Zeus do Brasil Ltda.

Rod. BR 470 km63, n° 8484 – Passo Manso – Blumenau/SC
Fone: (47) 3231-1111
Contato: Carlos

Portas Corta-Fogo e Extintores

- Zeus do Brasil Ltda.

Rod. BR 470 km63, n° 8484 – Passo Manso – Blumenau/SC
Fone: (47) 3231-1111
Contato: carlos

Elétricas: Entrada geral, ramais e descidas, Instal. Telefônica:

- Juliano Afonso Machado M.E.

Rua Ituporanga, 96, São Vicente – Itajai-SC
Fone: (47) 99902-5053
Contato: Juliano



Para-raios:

- AP PEREIRA CONSTRUÇÕES

Rua: Donaciano Santos, 400, Barra –Balneário Camboriú – SC

Telefone: (047) 9986-3280

Contato: Beteil Pereira

Portão Eletrônico:

- HC Serralheria

Rua: ManoelInácio Linhares,506,Taboleiro, Camboriu/SC

Telefone: 33637797

Contato: Marcos

Alarme e Iluminação de emergência:

- ACR Sistemas Contra Incêndio M.E. – Responsável Beteil Pereira de Andrade.

Rua: Joaquim Garcia, nº 920, sala 01, Centro, Camboriú , -SC-

Telefone: (047) 99611-5540

Contato: Alan

Elevador:

- OTIS BRASIL

FILIAL FLORIANÓPOLIS

Avenida Atlântica, 269Jardim Atlântico, Florianópolis/SC

Telefone (48) 3205-8200

Contato: Nelson

Bombas Hidraulicas:

Revendedor: - Costa Sul Bombas

Rodovia Osvaldo Reis, 2835, Santa Clara, Itajaí,-SC-

Telefone: (47) 3046-1883

Contato: Marlon

- **Pinturas**

Mão de obra:

- CLH Construtora e Inc. LTDA.



Rua Noruega n° 111, sala 01 – Bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC
Fone: (47) 3363-0011.

- **Tintas:**

- Ilha Tintas (Interna) Sulvinil
Av. Marginal Leste, 2250, Centro, Balneário Camboriú/SC
Fone: (47) 2033-8166
Contato: Itamar

- **Pavimentação Externa**

- Calçada Estampada
Estampart
Responsável Juliano
(47) 99953-1356

- **Paisagismo:**

Flora Floriano
CNPJ: 30.300.477/0001-53
Avenida Osvaldo Reis 2949, Praia Brava - Itajaí/SC
(47) 21225499

- **Antena Coletiva e Porteiro Eletrônico e Telefonia:**

- Construsat
Av. Dos Estados, 2650, Centro, Balneário, Camboriú, -SC-
Fone: 3367-1134
Contato: Ronald

- **Mobiliário das áreas Comuns Hall de Entrada, Academia e Salão de Festas:**

- TI MOVEIS
Responsável: Tiago
Rua 3310, 31, sala 01. Centro Balneário Camboriú
(47) 99941-1354

- **Aparelhos Sanitários**

- Cassol (Incepa)



Avenida Osvaldo Reis Balneário 3277 - Santa Clara, Itajaí - SC

- **Revestimento vinílico**
 - JN Zaffiri
 - Av do Estado Dalmo Vieira, 4770, sala 24, Centro, Balneario Camboriu/SC
 - Fone: 99265-6517
 - Contato: Paloma
- **Eletrodoméstico do Salão de Festas Geladeira, Fogão, Microondas, Coifa, Forno**
 - Casas Da Água
 - Avenida dos Estados, 3436 , Nações, Balneário Camboriú-SC-
 - Fone: 3367-4144
 - Contato: Tatiane
- **Equipamento da Academia e Playground**
 - Polisports
 - Av. Brasil, 999, Centro Balneário Camboriú/SC
 - Fone: (47) 3366-2912
 - Contato: Ricardo
- **Condicionadores de ar (Splits)**
 - CASSOL
 - Responsável: Rodrigo
 - Av Osvaldo Reis, 3277, Santa Clara ITAJAI/SC
 - Fone:(47) 4001-1515
- **Condicionadores de ar Instalação**
 - Refriart
 - Rua Santom Antonio, 220, São Francisco, Camboriu/SC
 - Fone:(47) 99698-3898
 - Contato: Rodrigo
- **Instalação de eletrodomésticos e condicionadores de ar**
 - Refriart
 - Rua Santo Antonio, 220, São Francisco, Camboriú, -SC-



Fone: (47) 99698-3898

Contato: Rodrigo

- **Metais**

- Docol Metais Sanitários

- Av. Edmundo Doubrava, 1001, Zona Industrial Norte, Joinville, -SC'

- Fone Representante: 3367-7449

- Contato: Celso

3.2. ESTRUTURAS / PAREDES

Descrição do Sistema:

Estrutura: é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção. Foi executada em concreto armado conforme cálculos efetuados que obedecem todas as Normas Brasileiras.

Paredes: tem como finalidade a vedação da edificação. Nestes elementos de vedação podem estar embutidos as tubulações hidráulicas, elétricas e de gás. As paredes foram confeccionadas em alvenaria de tijolos, obedecendo as espessuras do projeto.

OBS: os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício. Bem como, quando submetido às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas nos revestimentos das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis de pelo menos 1 metro de distância. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provoquem infiltração para o interior da edificação serão consideradas aceitáveis e normais.

Cuidados de uso:

- NÃO retirar total ou parcialmente quaisquer elementos estruturais, pois pode abalar à solidez e segurança da edificação;



- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais da utilização previstos no projeto, pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até o comprometimento dos elementos estruturais ou de vedação;
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos ou detalhamentos de seu imóvel, evitando assim a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás, nelas embutidas;
- Para uma melhor fixação de peças e acessórios, use apenas parafusos com buchas específicos para cada tipo de estrutura.

Manutenção Preventiva:

Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno e chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrentes de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);

- Combata o mofo com uso de detergente, formol ou água sanitária, dissolvidos em água;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns), como externas da edificação, devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e eventuais fissuras, que possam causar infiltrações;
- A fachada deve ser limpa a cada 3 anos, evitando a perda de brilho (revestimento cerâmico), descolamento e rejuntamentos, que possam causar infiltrações, também deve ser executada a repintura e tratamento das fissuras

NOTA: Toda vez que for realizada uma repintura ou limpeza da fachada, após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras e rejuntamentos, evitando assim infiltrações futuras de água.

Perda da Garantia:

- Se qualquer um dos elementos estruturais for retirado (exemplo: pilares, vigas, lajes, etc.);
- 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;
- No caso de não ser realizada a limpeza da fachada, bem como sua repintura a cada 3 anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.3. ESQUADRIAS DE MADEIRA

Descrição de Sistema: é o conjunto formado por um caixilho, um par de vistas e uma folha da porta, propriamente dita.

Cuidados de Uso:

- Não molhar constantemente a parte inferior das portas, para evitar seu apodrecimento;
- Cuidado especial quanto as batidas de portas. Além de causar trincas na madeira e na pintura, pode danificar o revestimento das paredes ou mesmo danificar o acabamento das fechaduras;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- Procure manter as portas sempre bem fechadas para evitar que empenem com o tempo e principalmente a incidência do sol;
- Lubrificar periodicamente as dobradiças, com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite;
- Nas fechaduras e ferragens, não aplique produtos abrasivos, basta uma flanela para limpeza.

Manutenção Preventiva:

- Lubrificar fechaduras e dobradiças;
- Repintura das portas.

Perda de Garantia:

- Batidas nas esquadrias, com intensidade anormal;
- Choque de objetos nas esquadrias;
- Limpeza com materiais agressivos ou abrasivos.



3.4. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Descrição do sistema: compreendem o conjunto de portas e janelas de alumínio.

Cuidados de uso:

- As janelas de maxim-ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nestas situações;
- As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Cuidados com pinturas:

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja com tinta óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas do tipo “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com o material, poderão danificá-la;
- Caso haja, contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas com revestimentos cerâmicos ou de granito, em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC. Caso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com uso de água e detergente neutro a 5%.

Manutenção Preventiva:

Limpeza das esquadrias:

- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com o auxílio de esponja macia, no mínimo, a cada 12 meses.



- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores, sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Devem-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores, sempre em limpos e desobstruídos, principalmente na época das chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente;
- Não usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer material abrasivo;
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com uso de pincel de cerdas macias embebido em solução de água e detergente 5%;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecarem plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira e agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida útil do acabamento superficial do alumínio,
- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem de fachadas. A força do jato pode arrancar partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;
- Não remova as borrachas ou massa de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma água e detergente neutro e, logo após, passe uma flanela seca;
- Todas as articulações e roldanas, trabalham sobre camada de nylon auto lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.



- As esquadrias são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, auto-lubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries;
- Re apertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- Verificar nas janelas maxim-ar a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário (+ou- 30°), no qual ela deva permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros.

Perda de Garantia:

- Se forem feitas instalações de cortinas ou de qualquer aparelho, tais como, persianas, condicionadores de ar, etc., diretamente na estrutura da esquadria, ou que com ela possa 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;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.5. VIDROS

Descrição do Sistema: o edifício possui vidros lisos e fantasia mini-boreal incolores, vidros lisos verdes 4mm, laminados verdes duplos (3+3mm), temperados planos incolores 10mm, temperados planos verdes 8 e 10mm e finalmente vidros temperados curvos 10mm. Cada um com aplicação em diferentes locais.

Cuidados de Uso:



- Para realização de limpeza, deve-se utilizar apenas pano umedecido com álcool ou produtos destinados a este fim;
- Deve-se ter cuidado, no momento da limpeza para não danificar o sistema de vedação dos mesmos.

Manutenção Preventiva:

- Limpeza periódica

Perda de Garantia:

- Se forem utilizados materiais agressivos ou abrasivos na limpeza.

3.6. IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrição do Sistema: é o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir a estanqueidade da mesma, impedindo a infiltração de água.

Cuidados de Uso:

- O piso do banheiro foi impermeabilizado com pintura 4 de mãos de pintura Denvertec 100, Denvertec 540 e Tela de Poliéster, e não deve sofrer alterações ou perfurações, sob pena de danificar a impermeabilização. Também os rejuntas do piso devem ser inspecionados e recuperados para evitar infiltrações;
- Os pisos das áreas externas como floreiras e toda a área de terraço, foram impermeabilizadas com manta asfáltica, e não poderão sofrer qualquer tipo de perfurações, sob pena de causar danos a impermeabilização.
- As lavagens com mangueira em piso de concreto devem ser evitadas. Caso seja necessário, sempre puxar a água para o ralo.

Manutenção Preventiva:

- Inspeccionar periodicamente os rejuntas dos pisos, paredes, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltrações;



- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com materiais e sistemas diferentes dos aplicados originalmente, pois a incompatibilidade comprometerá o bom desempenho do sistema;
- No caso de defeitos de impermeabilização e infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema.

Perda de Garantia:

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

ATENÇÃO:

Não é recomendável a utilização de qualquer máquina de alta pressão para limpeza na edificação. Ela poderá danificar o rejunte e outros materiais de proteção, e acabar prejudicando a impermeabilização.

3.7. ACABAMENTOS CERÂMICOS

Descrição do Sistema: revestimento de piso ou parede, em cerâmica ou pastilhas cerâmicas.

Cuidados de Uso:

- Utilizar apenas sabão neutro ou detergente neutro diluído em água, esfregando a superfície cerâmica.

Manutenção Preventiva:

- Limpeza periódica

Perda de Garantia:

- Se forem evidenciados a utilização de produtos de limpeza abrasivos ou materiais agressivos.

3.8. PEDRAS NATURAIS

Descrição do Sistema: revestimento de pisos em pedras naturais, como granito ou mármore, com acabamento polido ou jateado. Este último, utilizado para tornar a pedra antiderrapante.

**Cuidados de Uso:**

- Utilizar apenas sabão neutro ou detergente neutro diluído em água, esfregando a superfície das pedras;
- Nunca utilizar produtos cáusticos ou agressivos, pois danificam a superfície das pedras;
- Remover imediatamente as manchas que possam penetrar nas pedras, tornando a limpeza impossível;
- Não devem ser usados para limpeza: materiais abrasivos ou corrosivos como água sanitária, cloro, ácidos ou saponáceos
- Para manter o brilho das pedras polidas, utilizar ceras sintéticas ou naturais, conforme indicação do fornecedor;
- Não devem ser deixados sobre as peças de mármore ou granitos, materiais oleosos como azeite, óleo, querosene, objetos ferruginosos como latas, clips, etc., ou materiais químicos como mercúrio, tintas, vernizes, etc.;
- É recomendado utilizar algum tipo de repelente especial para aplicar sobre as faces polidas das pedras, evitando a agressão destes materiais.

Manutenção Preventiva:

- Aplicar cera incolor a cada 6 meses, nos pisos internos com acabamento polido.

Perda de Garantia:

- Se não forem tomados os cuidados de uso recomendado, assim como não ter sido feita a manutenção preventiva correspondente.

3.9. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, LOUÇAS E METAIS

Descrição do Sistema: as instalações hidráulicas são constituídas pelas seguintes partes:

Água:

- Pontos de água (fria e quente): pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar;
- Colunas de água (fria e quente): são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório;
- Ramais de distribuição de água (fria e quente): alimentadores, derivados das colunas, que alimentam os diversos pontos.

Esgoto:



- Pontos de esgoto e águas servidas: pontos onde são liberados os esgotos dos lavatórios, dos vasos sanitários, dos chuveiros, das pias, dos tanques e das máquinas de lavar, além dos ralos secos e sifonados;
- Prumadas ou Colunas de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício

Águas Pluviais:

- Águas de chuva ou de lavagem são coletadas pelas redes pluviais;
- Prumadas ou Colunas de águas pluviais: são constituídas por tubulações das águas de chuva na cobertura, ralos de sacada, etc., para a saída do edifício.

Ralos:

- Todos os ralos possuem grelha de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior causando entupimento;
- Ralos sifonados e sifões têm “fecho hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros:

- Registros de Pressão (água fria e quente): válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou pontos de utilização (ex:chuveiros), destinados à regulagem de vazão de água, ou fechamento;
- Registros de Gaveta (água fria e quente): válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinados à interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

Situações não cobertas pela garantia:

- Danos sofridos pelo produto em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos, esponja dupla face);
- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação

Cuidados de Uso:

- NÃO jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possa causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, papel higiênico, cotonetes, cabelos, foi dental, etc.;



- NUNCA jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- NÃO deixe de usar a grelha da proteção que acompanha a cuba de inox, das pias de cozinha;
- NUNCA suba ou se apóie nas louças sanitárias, pois podem soltar ou quebrar, causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- NÃO aperte demais as torneiras, registros e misturadores, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- Ao instalar filtros, torneiras, chuveiros, etc., NÃO atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno de espuma da máquina de lavar e tanques;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o “fecho hidráulico” dos ralos sifonados e sifões, evitando o retorno de mau cheiro;
- A falta de uso prolongada dos mecanismos de descarga, pode acarretar danos como o ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;
- Em todos os casos o acesso aos registros deve estar desimpedido;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, NUNCA com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- NÃO utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em altas temperaturas;
- O condomínio deve providenciar a limpeza das caixas de gordura coletivas, para tanto, deve contratar empresa especializada nesse serviço.

NOTA: O abastecimento de água do apartamento é controlado por registros. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro correspondente ao ponto específico deve ser fechado.

Manutenção Preventiva:



- Limpe periodicamente os ralos e sifões, tanques e pias, retirando todo e qualquer material causador de entupimento e jogando água a fim de manter o fecho hídrico nos ralos sifonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Substitua periodicamente os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir boa vedação e evitar vazamentos.

Sugestões de Manutenção:

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis, que conectam as colunas hidráulicas as louças forem danificados, causando vazamentos, feche o registro geral de água e chame um instalador especializado para a troca ou reparo do tubo.

Procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

➤ *Como desentupir o lavatório:*

Com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave de boca, siga os passos:

- Encha a pia de água;
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observando se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
- Não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para completar a limpeza.

➤ *Como consertar a torneira que está vazando:*

- Fechar o registro de água quente e fria;
- Abrir os comandos até o fim, forçar mais um pouco até o comando sair;
- Com o auxílio de uma chave de boca, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e substitua por um novo.

➤ *Como regular a caixa de descarga acoplada do vaso sanitário:*

Regulagem:



- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
- Verifique se o sistema está bem encaixado e quando a caixa estiver cheia, regule a bóia para que a água não transborde pelo ladrão.

Substituição:

- Com cuidado, abra e retire a tampa acoplada;
- Desrosqueie a bóia,
- Leve-a em uma loja de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
- Com uma nova bóia em mãos, encaixe-a exatamente no local onde a antiga foi retirada.

Perda de Garantia:

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, papel higiênico, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.;
- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes das torneiras;
- Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim o acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários,
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica do fabricante;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma, que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.



3.10. INSTALAÇÃO DE GÁS

Descrição do Sistema: é constituída de colunas, ramais, e pontos de alimentação. Cada unidade (apartamento) possui pontos de alimentação na cozinha (fogão) e na área de serviço para o aquecedor. O edifício possui ainda pontos no apartamento do zelador e salão de festas.

O sistema de fornecimento é de gás GLP canalizado desde a central até os pontos de utilização, com o armazenamento sendo feito através de cilindros estacionários (P190).

O abastecimento de gás é feito por concessionária própria para este serviço, contratada por intermédio de seu condomínio.

Cuidados de Uso:

- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, manter o registro fechado;
- Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento a gás, utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para isso, o uso de espuma de sabão ou sabonete;
- Os ambientes onde se situam aparelhos a gás, devem permanecer ventilados para que o gás se disperse. NUNCA bloqueie as ventilações;
- Se algum morador sentir, em sua unidade, cheiro de gás, deverá preliminarmente fechar o registro do gás. Em seguida verificar se o odor vem de fora. Persistindo o cheiro, notificar a administração do edifício que se comunicará com a concessionária.
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária que atende ao edifício, utilizando materiais adequados.

Manutenção Preventiva:

- Verifique periodicamente os equipamentos (fogão, etc.), conforme orientação do fabricante.

Perda de Garantia:

- Se for verificada a instalação inadequada de equipamentos;



- Se for verificado que a pressão está fora da especificada em projeto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.11. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Descrição do Sistema: cada unidade do edifício possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos:

- Tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- Tomadas especiais de energia, para ligação de máquinas domésticas, tais como lavadoras, secadoras de roupas, forno de micro ondas, condicionadores de ar, etc.;
- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- Quadro elétrico de proteção, para controlar as sobrecargas nos circuitos;
- As potências máximas permitidas para os pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Circuito: é um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada.

Quadro Elétrico: é composto por um dispositivo diferencial residual (DR), que desliga todos os circuitos, e por diversos disjuntores, que desligam os seus respectivos circuitos. Esse disjuntor diferencial residual tem ainda a função de segurança de todos os circuitos elétricos contra as correntes de fuga provocadas por aparelhos domésticos ou instalação elétrica em más condições de conservação.

Cuidados de Uso:

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- NÃO sobrecarregue os circuitos com a ligação de vários aparelhos no mesmo circuito,
- Utilizar proteção individual (ex.:estabilizadores e outros) para equipamentos mais sensíveis como computadores, home-theater, central telefônica;



- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto (no caso de circuitos de 220 volts e utilizar preferencialmente lâmpadas de 240 volts a fim de prolongar a vida útil da mesma);
- Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso o mesmo venha a desligar-se, chamar um técnico especializado, para verificar o problema;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor diferencial residual (disjuntor geral);
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar o disjuntor diferencial residual (disjuntor geral), no quadro de distribuição;
- Ao adquirir um aparelho elétrico, verificar se o local definido para sua instalação está provido de condições adequadas, conforme especificação do fabricante e do projeto;
- NÃO produzir corrente elétrica nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensional, pois ocorrerá sobrecarga e os disjuntores dos circuitos sobrecarregados desligam-se automaticamente e a corrente elétrica é cortada de imediato, mas caso isso não ocorra, poderá ocorrer o superaquecimento da fiação e do aparelho elétrico ligado, o que poderá provocar riscos de incêndio e danos nas instalações elétricas e nos aparelhos;
- Caso o DR desarme, basta girar sua chave para armar novamente o dispositivo. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que está causando a fuga de corrente.

Informações Adicionais:

- A iluminação indireta feita com lâmpadas fluorescentes tende a manchar a superfície (forro de gesso) da qual estiver muito próxima. Portanto são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções freqüentes, também com trocas de lâmpadas.

PROBLEMA NA INSTALAÇÃO ELÉTRICA	AÇÃO CORRETIVA
Parte da instalação não funciona	-Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado.



	<p>-Em caso afirmativo, religá-lo e se este voltar a desarmar solicitar a assistência de técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:</p> <ul style="list-style-type: none">• Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário o reparo deste circuito.• Eventualmente pode ocorrer a “falta de uma fase” no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. <p>Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.</p>
Os disjuntores do centro de distribuição estão desarmando com frequência	<p>-Podem existir maus contatos elétricos (peças frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.</p> <p>-Outra possibilidade é de 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.</p>
Choques elétricos em torneiras e /ou chuveiros	<p>-ao perceber qualquer sensação de choques elétricos, proceder da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none">• Desligar a chave de proteção deste circuito, desligando assim o chuveiro ou torneira;• Verificar se o fio terra não teve sua seção interrompida• Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foram danificados e se estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica da instalação hidráulica;• Caso nenhum dos itens tenha ocorrido. O problema possivelmente seja no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, mande repará-lo ou substitua-o por outro com as mesmas características elétricas.

Manutenção Preventiva:



- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acessos às instalações e equipamentos;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, com troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano ligeiramente úmido;
- Rever o estado do isolamento das emendas dos fios;
- Reapertar a cada 6 meses todas as conexões do quadro de distribuição;
- Reapertar anualmente todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).

Perda de Garantia:

- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferentes, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciado sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos ao 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.

3.12. INSTALAÇÃO DE TELEFONIA, INTERFONE E IMAGEM.

Descrição de Sistema: são constituídas de colunas e distribuídas para as unidades.

Telefonia: sua unidade possui pontos de telefone na sala.



Interfone: sua unidade possui um interfone na cozinha ou sala que interliga o apartamento a porta de entrada do prédio.

Imagem: o edifício está dotado de espera para instalação de antena coletiva de TV(VHF-UHF) e TV a Cabo, ambos os sistemas possuem esperas na sala e nos dormitórios.

Cuidados de Uso:

- Os pontos de telefonia estão prontos para o uso, bastando requerer a ligação do telefone junto à Concessionária;
- O interfone possibilita a interligação da unidade com a guarita e porta principal;
- O sistema de antena coletiva possui uma coluna de alimentação, a qual interliga as unidades com a laje de cobertura do reservatório superior, onde serão instaladas as antenas. Este sistema está sendo entregue com a tubulação seca pronta, ficando a cargo do condomínio a contratação e instalação de: antena, fiação, tomadas, etc.;
- O sistema de TV a cabo possui coluna de alimentação que interliga as unidades com o poste na rua. Este sistema está sendo entregue com a tubulação seca pronta, ficando a cargo de cada condomínio a contratação do serviço de TV a Cabo.

Manutenção Preventiva:

- Verifique periodicamente os equipamentos conforme orientação do fabricante;
- Conforme descrito no item de instalações elétricas.

Perda de Garantia:

- Se for verificada a instalação inadequada de equipamentos.

3.13. CONDICIONADORES DE AR

Descrição do Sistema: sua unidade dispõe de locais próprios pré-estabelecidos para instalação de condicionadores de ar do tipo Split, e Ar condicionado convencional. Nos apartamentos estes pontos encontram-se nos dormitórios.

**Cuidados de Uso:**

- O condicionador de ar previsto é do tipo convencional e Split;
- A voltagem da tomada de força para os condicionadores de ar é 220 volts;
- A instalação deve ser feita por profissionais ou empresas habilitadas.

Manutenção Preventiva:

- Conforme orientação do fabricante do aparelho;
- Conforme descrito no item de Instalações elétricas.

Perda de Garantia:

- Instalação de aparelhos fora da especificação ou capacidade prevista em projeto.

3.14. ELEVADORES

Descrição do Sistema: o prédio é servido por um elevador da marca Otis. A unidade possui paradas em todos os pavimentos (do pavimento térreo ao último pavimento de apartamentos).

O comando do elevador encontra-se no último pavimento tipo.

Cuidados de Uso:

- Ao chamar o elevador, se o mesmo continuar subindo sem parar, é porque existe uma chamada em pavimentos superiores;
- Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos, que está indicado em placa no interior da cabine;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicita auxílio externo através de alarme;
- Nunca entre no elevador com a luz apagada;
- Em caso de incêndio jamais use o elevador;

Manutenção Preventiva:

- Recomenda-se que a manutenção contratada seja a própria empresa fornecedora do equipamento.

Perda de Garantia:



- O elevador tem garantia de fábrica contratada a partir da entrega dos mesmos e efetivada no contrato de assistência formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentam falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

3.15. PORTÕES

Descrição do Sistema: o sistema consiste em um portão elevação do tipo basculante para acessar as garagens do edifício.

O portão de serviço possui acesso através de sistema de chave.

O Hall de entrada principal possui acesso através de interfone e abertura por sistema de chave.

Para obter controles remotos extras, para os portões de acesso de automóveis, entre em contato com o fornecedor da automatização do portão.

Manutenção Preventiva:

- Manter as guias laterais lubrificadas;
- Manter as correntes de acionamento tencionadas;
- Verificar se a folga entre as folhas móveis e o marco, está uniforme.

Perda de Garantia:

- Reparos sem a concordância do fabricante;
- Mau uso do equipamento;
- Alternar a operação do portão para o manual e não conectar de forma correta.

3.16. ILUMINAÇÃO DE ÁREAS COMUNS

Descrição do Sistema: a iluminação da circulação dos andares e escadaria (escada enclausurada) é controlada por um sistema de sensores de presença com foto células, estas acionam as luzes do pavimento ou lance de escada automaticamente quando detectado movimento.

Cuidados de Uso:



- Nos circuitos acionados por sensores de presença não é recomendável a instalação de lâmpadas fluorescentes e de lâmpadas fluorescentes compactas;
- Nos circuitos de iluminação de áreas comuns não é aconselhável a troca de potência das lâmpadas, principalmente se as novas possuem potência maior do que as originalmente instaladas,
- Os sensores de presença acionam as luminárias de forma automática, quando da presença de movimento. Estão instalados nos hall social e de serviço dos pavimentos tipo.

Manutenção Preventiva:

- Conforme descrito no item de instalações elétricas.

Perda de Garantia:

- Conforme descrito no item de instalações elétricas.

3.17. ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Descrição de Sistema: sistema de iluminação automático efetuado por baterias com autonomia para 1 hora. É acionado automaticamente quando da falta de energia.

Cuidados de Uso:

- Manter o equipamento sempre ligado a energia elétrica;
- Verificar os fusíveis e as lâmpadas das luminárias e substituí-las por materiais de mesma corrente e potência, quando necessário;

Manutenção Preventiva:

- Verificar as condições dos terminais das baterias e mantê-los limpos, untando com vaselina em pasta;
- Verificar fusíveis e lâmpadas das luminárias;
- Fazer testes de funcionamento do sistema a cada 30 dias, por cerca de 10 min.;
- Recomenda-se ainda que a cada 3 meses, todo o sistema seja verificado por pessoal técnico especializado.
- Troca das baterias de alimentação anualmente.

Perda de Garantia:



- Se for verificada a alteração ou instalação de sistemas ou componentes diferentes daqueles do projeto original;
- Mau uso do equipamento.

3.18. DEPÓSITO DE LIXO

Descrição do Sistema: consta de um depósito comum, localizado no andar térreo, na parte frontal do edifício, onde deverá ser depositado todo o lixo, em horários pré-estabelecidos pelo regulamento interno do condomínio. O acondicionamento do lixo deverá ser feito em sacos plásticos, de pequeno volume, fechados, para posterior remoção.

3.19. RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

Descrição do Sistema: sistema composto de reservatórios inferiores e superiores. O reservatório inferior (cisterna) é um tanque de Concreto armado, que se localiza no pavimento térreo. Já o reservatório superior também em Concreto Armado, possuem a reserva técnica de incêndio que alimentam os hidrantes, e estão alojados no pavimento mais alto do edifício.

Cuidados de Uso:

- Realizar inspeções a cada 6 meses, verificando a limpeza e a presença de objetos estranhos, bem como as condições de impermeabilização
- Executar a limpeza dos reservatórios uma vez ao ano, através de empresas habilitadas.

Manutenção Preventiva:

- Quando da limpeza, o reservatório deve ser vistoriado, e eventuais danos devem ser sanados por empresas especializadas.

Perda de Garantia:

- Falta de limpeza periódica nos reservatórios
- Falta de reparos na impermeabilização quando da limpeza.

3.20. BARRILETES (REGISTROS E TUBULAÇÕES)



Descrição do Sistema: é o sistema de tubulações e registros que controlam o abastecimento das colunas de água do edifício. Estão localizadas no reservatório superior.

Cuidados de Uso:

- Normalmente não é necessária a manobra nos registros, salvo caso de vazamentos ou reformas;

Manutenção Preventiva:

- Recomenda-se que a cada 6 meses se execute uma operação de abrir e fechar totalmente os registros.

Perda de Garantia:

- Conforme descrito no item de instalações hidráulicas.

4. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM	DESCRIÇÃO – SERVIÇO	PERIODICIDADE
Esquadrias de Alumínio	Limpeza geral da esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
	Limpeza geral da esquadria(zona marítima ou industrial)	1 vez a cada 3 meses
	Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
	Limpeza da persiana de enrolar	1 vez a cada 3 meses
	Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
	Regulagem do freio	1 vez ao ano
Impermeabilização	Inspeccionar os rejuntas na cerâmica, ralos e peças sanitárias	1 vez ao ano
Estruturas / Paredes	Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
	Repintar áreas comuns	A cada 3 anos
	Repintar e/ou lavar fachadas	A cada 3 anos
Instalações Hidráulicas	Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias	A cada 6 meses



	Trocar os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão	A cada ano
	Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
	Limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
	Verificar gaxeta, anéis o'ring e estanqueidade dos registros de gaveta e esfera	A cada 3 anos
	Verificar anéis o'ring dos registros de pressão e misturadores	A cada ano
	Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo da caixa acoplada	A cada 3 anos
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga	A cada 5 anos
	Limpar o crivo do chuveiro	A cada ano
Instalações Elétricas – quadro de distribuição de circuitos	Desligar e religar o disjuntor diferencial residual do quadro elétrico	A cada mês
Instalações Elétricas – tomadas, interruptores e pontos de luz	Reapertar conexões e verificar o estado dos contatos elétricos ,substituindo as peças que apresentarem desgaste	A cada 2 anos
Sistema de Aquecimento de Água	Manutenção geral, limpeza dos aquecedores e depósitos	A cada ano
Elevadores	Manutenção Geral	Empresa habilitada
Portão Automático	Lubrificação Geral	A cada 3 meses
	Verificação da tensão da correia	A cada 3 meses
Esquadrias de Madeira	Lubrificação	A cada 6 meses
	Repintura	A cada 3 anos
Pedras Naturais	Aplicação de cera	A cada 6 meses
Bombas de recalque	Manutenção Geral (empresa habilitada)	A cada 3 meses
Reservatórios de Água	Limpeza	A cada ano
	Verificação da integridade das	A cada ano



	paredes	
Barriletes (Registros Gerais)	Operação de fechamento e abertura dos registros	A cada 6 meses
Iluminação de Emergência	Teste geral do sistema	A cada mês
Sinalização de rota de fuga	Teste geral do sistema	A cada 2 meses
Extintores	Verificar o indicativo da carga	A cada 6 meses
Mangueiras de Incêndio	Verificar / substituir	A cada 12 meses
Porta corta-fogo	Testar / lubrificar	A cada 6 meses
Para-raios	Testar aterramento e cabos	A cada 24 meses
Gás	Verificar mangueiras de ligação do fogão	A cada 6 meses
Calhas e Rufos	Examinar/ limpar e reparar	A cada 12 meses
Telhas	Examinar/ limpar e reparar	A cada 12 meses
Cisterna	Esvaziar e limpar com cloro	A cada 12 meses
Caixa de Gordura	Limpar	A cada 12 meses
Caixas de passagem sanitárias	Examinar / limpar	A cada 24 meses
Drenagens	Examinar / limpar	A cada 24 meses

NOTA: Recomendamos a contratação de empresas especializadas para realizar a manutenção preventiva

5. MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL

Cuidados Especiais na Instalação de Equipamentos

- As portas dos boxes devem ser fixadas nas paredes e Pisos, coladas com silicone;
- Não perfurar o piso e parede de áreas úmidas (ex. cozinha, sacadas etc.), junto aos rodapés, esta área (aproximadamente 20 cm. no piso e na parede) encontra-se impermeabilizada;

Reforma

ATENÇÃO: Caso seja executada a reforma de seu imóvel, tome os seguintes cuidados:

- O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo a Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A



Construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam na perda da garantia;

- Alterações das características originais do imóvel podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc., bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício e, portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais ou empresas qualificadas para tal e o condomínio comunicado antecipadamente;
- Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de instabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações a serem efetuadas;

6. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

- Apesar dos riscos de incêndios em edifícios serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferros de passar roupas ligado, panela superaquecidas, curto-circuito ou mesmo cigarros mau apagados.
- O seu edifício é dotado de um sistema de combate a incêndio, projetado de acordo com as normas da Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros e Legislação Brasileira de Normas Técnicas.
- Este sistema abrange reserva de água no reservatório superior, mangueiras de incêndio, extintores, alarmes e escada enclausurada.
- Certifique-se junto ao condomínio que estes itens se encontram em perfeito estado, somente sendo utilizados para esse fim e não sofreram alteração com relação ao projeto.

EM CASO DE INCÊNDIO

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Ligue para o corpo de bombeiros pelo numero 190.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio ou mangueira de incêndio (hidrante).



- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.
 - Acione o alarme de incêndio localizado na circulação.
 - Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio.
 - Não tente salvar objetos – sua vida é mais importante.
-
- Para caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica no edifício, estão instaladas luminárias com lâmpadas incandescentes nas escadarias e nas circulações, que funcionam através de um sistema de grupo gerador, com autonomia de 1 hora.

EXTINTORES DE INCÊNDIO

Classes de incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor recomendado
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico, Pó Químico Seco, Espuma
C	Material elétrico, motores, transformadores, etc.	Gás Carbônico, Pó Químico
D	Gases inflamáveis sob pressão	Pó Químico

Verificar constantemente se:

- O acesso aos extintores não está obstruído;
- O lance não está rompido,
- O manômetro indica pressurização (faixa verde ou amarela);



- O aparelho não apresenta vazamento;
- Os bicos e válvulas da tampa não estão entupidos.

A recarga do extintor deve ser feita:

- Imediatamente após ter sido utilizado;
- Caso esteja despressurizado (manômetro na faixa vermelha)
- Após ser submetido a teste hidrostático;
- Caso o material esteja emperrado;
- Mesmo não tendo sido utilizado, conforme tabela a seguir:

Tipo	Periodicidade da recarga
Espuma	a cada 12 meses
PÓ Químico Seco ou Água Pressurizada	a cada 3 anos ou semestralmente caso haja diferença de peso maior que 5%
Gás Carbônico	a cada 6 meses ou caso haja diferença de peso que exceda a 10%

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

OBSERVAÇÕES:

- Programar a recarga de forma a não deixar os locais desprotegidos.
- A época da recarga deve ser aproveitada para treinar equipes de emergência.
- O Corpo de Bombeiros exige uma inspeção anual de todos os extintores, além dos testes hidrostáticos a cada 5 (cinco) anos, por firma habilitada e ministra cursos e treinamentos de combate a incêndios.

Hidrantes:

Os hidrantes devem ser mantidos sempre bem sinalizados e desobstruídos.

A caixa de incêndio contém:



- Registro com adaptador;
- Mangueira enrolada pelo meio ou em ziguezague;
- Cesto para acomodação da mangueira.

Verificar se:

- A mangueira está com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho.
- A mangueira está desconectada do registro.
- O estado geral da mangueira é bom, desenrolando-a e checando se não há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados.
- O registro apresenta vazamentos ou está com o volante emperrado.
- Há água no interior das mangueiras ou no interior da caixa de hidrante, o que provocará o apodrecimento da mangueira e a oxidação da caixa.

OBSERVAÇÕES:

- Nunca jogar água sobre instalações elétricas energizadas.
- Nunca deixar fechado o registro geral do sistema de hidrantes que se localiza junto a saída do reservatório de água.
- No caso de reparos na rede, certificar que após o término do serviço o registro permaneça aberto.
- Nunca utilizar a mangueira dos hidrantes para lavar pisos ou regar jardins.
- Manter sempre em ordem a instalação hidráulica de emergência, com auxílio de profissionais especializados.

7 - Todos os projetos se encontram no escritório da construtora.

7. APÊNDICE – PROJETOS:

7.1. PROJETO ARQUITETÔNICO

7.2. PROJETO ELÉTRICO

7.3. PROJETO TELEFONE, INTERFONE, TV

7.4. PROJETO HIDRO-SANITÁRIO

7.5. PROJETO CONTRA INCENDIO

Balneário Camboriú, 06 de dezembro de 2023.