



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

TERMO DE GARANTIA | AQUISIÇÃO
OPERAÇÃO DO IMÓVEL
USO E MANUTENÇÃO

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO.....	4
2. IMÓVEL OBJETO DA ENTREGA	5
3. MUDANÇA.....	6
4. CONVÍVIO EM CONDOMÍNIO	7
5. ORIENTAÇÕES AO PROPRIETÁRIO	7
6. DADOS TÉCNICOS	8
7. PRAZO DE GARANTIA.....	11
8. PERDA DE GARANTIA	14
9. DETALHES TÉCNICOS DO EMPREENDIMENTO.....	15
9.1 SUPRA-ESTRUTURA	15
9.2 ALVENARIA.....	15
9.3 ESQUADRIAS	17
9.4 VIDROS	20
9.5 CORTINEIROS	20
9.6 IMPERMEABILIZAÇÃO	21
9.7 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	22
9.8 TUBULAÇÃO PARA TELEFONE E ANTENA TV	27
9.9 FECHADURAS DIGITAIS	28
9.10 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E DE GÁS	28
9.11 FORRO DE GESSO	33
10. EQUIPAMENTOS DE USO COMUM	33
11. INSTALAÇÕES DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO	34
12. ASPECTOS GERAIS SOBRE CONSERVAÇÃO	35
13. RECOMENDAÇÕES GERAIS	36
14. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA	40
15. RESPONSABILIDADE PELOS DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO	40
16. O LIMITE DA RESPONSABILIDADE	41
17. DA EXTINÇÃO DA GARANTIA.....	42

18.	REFORMA APÓS ENTREGA DAS CHAVES	42
19.	SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO	42
20.	ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS UTILIZADOS NO EMPREENDIMENTO.....	42
21.	ANEXOS	44

1. APRESENTAÇÃO

É com grande satisfação e alegria que a **CADEMA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** parabeniza os Senhores (as) pela aquisição deste imóvel, o qual abrigará sua família com conforto e segurança almejados.

No **ZEE Studios**, a qualidade, tanto dos materiais empregados quanto da mão de obra que o executou, traz um conceito arquitetônico moderno voltado a atender as exigências técnicas de uso e durabilidade, além de tornar a unidade adquirida um excelente investimento.

Dessa forma, e com o intuito de transmitir informações sobre o seu imóvel, foi elaborado o **“MANUAL DO PROPRIETÁRIO”** que trata sobre o funcionamento, o manejo, como também a manutenção do imóvel, orientando-o (a) para a resolução de pequenos problemas, evitando-se assim, possíveis transtornos, despesas desnecessárias, além de perda das garantias.

Além disso, este Manual dispõe de sugestões as quais devem ser consideradas no momento da montagem dos imóveis e das possíveis perfurações em paredes e painéis, além de detalhar as posições das tubulações hidrossanitárias, GLP, dimensionamento elétrico entre outros.

Assim sendo, sugere-se aos Senhores (as) a leitura atenta deste Manual a fim de que possam obter um melhor conhecimento do produto adquirido, bem como coloca-los a par das suas obrigações no tocante à realização de atividades de manutenção e conservação do seu patrimônio.

A CADEMA coloca-se à disposição para quaisquer outros esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

2. IMÓVEL OBJETO DA ENTREGA

Este imóvel foi construído com uma série de materiais heterogêneos que **estão sujeitos ao desgaste**, mesmo com o uso normal. Certamente, se usado corretamente, com manutenção adequada, terá aumentada sua beleza e vida útil.

A partir do recebimento das chaves e, conseqüente do imóvel, a responsabilidade pela conservação do mesmo é inteiramente dos Senhores (as), independentemente das garantias legais assumidas pela CADEMA.

Os técnicos da CADEMA vistoriaram e testaram o funcionamento de todas as instalações do imóvel, antes de considera-lo perfeitamente acabado. Entretanto, como a construção e o acabamento de um imóvel ainda são um processo artesanal, ao vistoria-lo, é possível que os Senhores (as) observem alguma imperfeição. Todavia, convém lembrar que detalhes os quais não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto devem ser vistos com serenidade e bom senso.

Para o atendimento pós-entrega, a CADEMA possui um canal de comunicação com seus clientes pelo telefone (48) 3259-6200, pelo e-mail assistenciatecnica@cademaconstrucoes.com.br. Por meio destes canais de comunicação poderão ser encaminhadas suas eventuais reclamações e/ou solicitações de reparos/manutenção, as quais serão analisadas pelo corpo técnico da CADEMA e quando julgadas procedentes, serão devidamente atendidas mediante agendamento prévio. A fim de agilizar o seu pedido, verifique se o mesmo está enquadrado nos termos de garantia, conforme exposto no item 08 deste Manual.

3. MUDANÇA

Uma boa mudança está ligada a um planejamento adequado por parte do cliente. Abaixo segue uma lista de dicas úteis.

- Avise a companhia elétrica com antecedência de, no mínimo, três dias;
- Avise a companhia telefônica com, no mínimo, dois dias de antecedência;
- Confira as medidas do novo local antes de executar a marcenaria/móveis e planeje em que lugar cada móvel deve ficar;
- Do mesmo modo, verifique as medidas dos acessos de entrada;
- Reserve vaga para o caminhão de mudanças – que é equivalente ao espaço ocupado por três veículos – na frente do imóvel;
- Avise ao zelador e o síndico do edifício a data de sua mudança, para liberação do uso do elevador, respeite as regras internas de transporte de materiais, pois cada condomínio tem seu regimento interno;
- Escolha uma empresa de mudança que trabalhe com caminhões fechados;
- Informe as condições do novo local para a empresa de mudança.

Durante a mudança:

- Prefira levar com você os objetos de valor, como joias, quadros entre outros;
- Não deixe que crianças acompanhem a mudança, pode ser perigoso;
- Se o imóvel novo possuir piso delicado, é recomendável cobri-lo com papelão grosso ou lona a fim de protegê-lo contra possíveis riscos;
- Pelo menos uma pessoa da família deve acompanhar a mudança de perto, verificando a aproximação de terceiros;
- Em dias de chuva, os móveis precisam receber capas especiais;
- Pague à empresa de mudança somente depois do serviço finalizado.

Sistema de Gás:

- Abra o registro geral de gás do seu apartamento, que se localiza no quadro de medidores de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) na circulação do seu pavimento,

antes de ocupar o imóvel, para assegurar-se de que não há vazamentos. Feche-o depois de um tempo, se não for ocupar o imóvel imediatamente.

4. CONVÍVIO EM CONDOMÍNIO

A palavra condomínio significa “propriedade comum”. Viver em condomínio exige espírito diferente, uma vez que existem áreas de domínio comum e áreas privativas. O direito de uso da área comum e a obrigação de conservar o que é de todos são condições básicas para a vida em condomínio. Em termos de propriedade, a cada área privativa corresponderá uma fração ideal de área comum.

Todos os condôminos devem contribuir para suas despesas, além de acatar a Convenção, o Regulamento Interno e as decisões da Assembleia. Todos os participantes de um condomínio utilizam espaços e equipamentos comuns, tais como: hall social, salão de festas, entre outros. Importante ressaltar que, mesmo nas áreas privativas, a liberdade do morador, embora seja muito maior, não é total, visto que não poderá afetar a liberdade de outro.

A área comum do edifício pertence a todos os condôminos, por isso é importante conhecer os locais onde estão instalados a cisterna, a caixa da água, os depósitos, a central telefônica e de interfone, o medidor de água entre outros. Além de útil para você, a conservação de um edifício é de responsabilidade de todos os seus usuários.

Existem dois locais específicos para acondicionamento do lixo no condomínio, sendo eles situados externamente na Rua Monsenhor Manfredo Leite ao lado do acesso de veículos para o subsolo 01, e internamente, ao lado do elevador do subsolo 01.

5. ORIENTAÇÕES AO PROPRIETÁRIO

O empreendimento **ZEE Studios** precisa ter em sua rotina de vida a correta programação de manutenção preventivas das suas instalações, a fim de que suas garantias sejam cobertas, bem como sua vida útil prolongada.

Para tanto, cabe ao proprietário cobrar, junto ao responsável pelo condomínio, como unidade autônoma (síndico), a contratação de empresas especializadas em oferecer este tipo de serviço para os sistemas da edificação, respeitando-se as especificações de cada sistema.

Para conhecimento do proprietário, a Norma **NBR 5674:12 – Manutenção de Edificações – Procedimento** orienta o condomínio nas suas obrigações enquanto

mantenedor e responsável pelo bom uso e conservação da edificação. Assim, com o conhecimento dessa Norma, o proprietário como parte desse condomínio, pode exigir do síndico a responsabilidade pela manutenção preventiva do empreendimento.

O proprietário deve estar ciente de que a não observação das diretrizes desta Norma, bem como o que foi exposto neste Manual, irá anular a cobertura de garantias devido ao descumprimento das medidas mínimas de manutenção preventiva da edificação e de seus sistemas. Sendo assim, poderá requerer do síndico tal posição.

O **Código Civil, em seu art. 1.348, inciso V**, institui que compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do condomínio, bem como zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, ou seja, é da responsabilidade do síndico a manutenção preventiva do empreendimento, que é regida pela **NBR 5674:12** supracitada, devendo exercê-las conforme orientações do Manual do síndico, bem como das inspeções técnicas que devem ser periodicamente realizadas.

O proprietário, tendo conhecimento e acesso ao Código Civil, e ao artigo já referenciado, deve inspecionar a conservação e a guarda da área comum.

Vale destacar, que a CADEMA é uma construtora, e por isso trabalha no horário comercial, de segunda à sexta, das 9:00 às 18:00. Neste sentido, não há como proporcionar suporte emergencial a qualquer hora do dia ou noite. Nosso atendimento será feito mediante hora marcada, após o contato com a nossa Central de Atendimento, e sempre de forma separada no que tange aos sistemas do condomínio e suas unidades autônomas. Dessa maneira, **recomenda-se que o proprietário cobre, junto ao condomínio, quando ocorrer tal situação, um seguro condominial para o atendimento das solicitações de emergência**. Os eventuais prejuízos serão avaliados posteriormente por técnicos da CADEMA que irão proceder com o devido ressarcimento deste ônus, desde que, respeitadas as condições e os prazos de garantia aqui expostos. Da mesma forma, recomenda-se ao proprietário efetuar um seguro residencial para sua unidade autônoma.

6. DADOS TÉCNICOS

Os dados aqui expostos servem para dar transparência ao processo construtivo, especificando ao cliente quem efetivamente trabalhou no empreendimento, fornecendo serviços ou materiais. Sendo assim, havendo qualquer problema com o imóvel, após a entrega do mesmo, encaminhe seu pedido sempre ao corpo técnico, conforme exposto na página 4 deste Manual. Não contate diretamente os profissionais aqui listados, pois as

garantias serão cobertas pela CADEMA, acionando e controlando assim, os profissionais responsáveis solidariamente pelas garantias.

PROJETISTAS	EMPRESA / ENGENHEIRO RESP.
Projeto Arquitetônico	STUDIOVERT – Arq. Roberta Feijó Silveira e Arq. Antônio Medeiros
Projeto Movimentação de Solo e Estrutural	PLANESUL ENGENHARIA – Eng. Damiane Luiza Bebbber e Eng. Carlos Roberto Barreto de Souza
Projeto Hidrossanitário, Elétrico, Telefônico e Preventivo Contra Incêndio	RHAS ENGENHARIA – Eng. Rodrigo Fagonde Motta, Eng. Adam Giroto e Eng Solano M. Silveira
Sondagem	Eng. João Afonso Nolf Damiani

EXECUTORES	EMPRESA / CONTATO	FONE
Estrutura e Obras civis	CADEMA Constr. E Incorpor. Ltda Arq. Célio Maurício Detoffol e Arq. Fábio Soar Martins	(48) 3259-6200
Instalações Elétricas	JE Serviços Elétricos – Sr. Jair	(48) 98403-7959
Instalações Hidrossanitárias	Padilha Empreiteira – Sr. Gilberto	(48) 98475-9736
Instalação GLP	Top Gás – Sr. Luiz	(48) 99101-5785
Pintura paredes e tetos	Padilha Empreiteira	
Gesso (banheiros e circulação comum e studios)	AEROGESSO – Sr. Adailton	(48) 99101-5402
Infraestrutura ar condicionados e Instalação Ar Condicionado áreas comuns	MANUTEC Manutenção de Equipamentos – Sr. João Carlos Detoffol de Souza	(48) 3263-0651
Piso Polido (Concreto)	Polidoro	(48) 99153-9858
Peças de INOX (corrimão e guarda corpo, das escadas de uso comum e rampas de acesso pedestre)	INOX 7 - Luiz	(48) 98438-3004
Calhas e Rufos alumínio	União Calhas – Sr. Ademir	(48) 99971-7195

Vidros janelas, portas de vidro	Alumitriz – Sr. Carlos	(48) 98472-9328
Esquadrias Alumínio e Gradis (sacadas)	Alumitriz – Sr. Carlos	(48) 98472-9328
Automação Predial: controles de acesso e sistema de monitoramento.	Prointech – Sr. Paulo	(48) 99811-2229
Iluminação de emergência, Extintores e Mangueiras de Incêndio.	Extincêndio - Jair	(48) 3244-5390
Impermeabilizações	Macan – Sr. Mauro	(48) 99982-0124
Exaustor Eólico	União Calhas – Sr. Ademir	(48) 99971-7195

INSUMOS	MARCA / EMPRESA	FONE
Cimentos	Votoran - Casas da Água	(48) 3271-3000
Argamassa Colante	Eliane - Casas da Água Eliane – Parex Group / Sra. Juliana	(48) 3271-3000 (48) 99909-9097
Rejuntas	Eliane – Parex Group / Sra. Juliana	(48) 99909-9097
Elevador	Thyssenkrupp	(48) 3271-7777
Concreto	Concrebras	(48) 3247-0888
Portas / Vistas e Rodapés	Pormade / Sr. Sergio	(48) 98835-5108
Granitos e Mármore	JB Marmoraria / Sr. João	(48) 99142-6816
Vidro Laminado (deck piscina)	Alumitriz / Sr. Carlos	(48) 98472-9328
Tintas tetos e paredes	Coral - AkzoNobel / Sr. Renan	(48) 3369-8379
Luminárias	Stecanela / Sra. Fabrícia	(48) 3246-5049
Mangueiras de incêndio e Extintores	Extincêndio / Sr. Jair	(48) 3244-5390
Vasos sanitários, conjunto ligação vaso sanitário	Deca - Casas da Água / Sr. Sidinei	(48) 3271-3000
Metais sanitários (acabamentos e bases de registros)	Docol – Casas da Água / Sr. Sidinei	(48) 3271-3000
Tubos e Conexões – Água fria / Esgoto	Tigre – Casas da Água / Sr. Sidinei	(48) 3271-3000

Tubos e Conexões – Água quente	Tigre – Casas da Água / Sr. Sidinei	(48) 3271-3000
Hidrômetros	META Soluções – Sr. Maicon	(48) 99945-7548
Materiais Elétricos	Stecanela / Sra. Fabrícia	(48) 3246-5049
Azulejos Apartamentos	ELIANE / Sra. Juliana	(48) 99909-9097
Pisos Apartamentos	ELIANE / Sra. Juliana	(48) 99909-9097
Azulejos Fachas	ELIANE / Sra. Juliana PORTOBELLO - Cassol	(48) 99909-9097 (48) 4001-1515

7. PRAZO DE GARANTIA

A CADEMA responderá pela adequação do produto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera, e desde que sejam observadas as determinações técnicas e manutenções periódicas previstas neste Manual, e nas demais diretrizes aqui estabelecidas.

Constatada a inadequação ou não atendimento das disposições contidas neste Manual pelo proprietário, os prazos de garantia o que abaixo for definido cessarão, ficando a Construtora eximida de qualquer responsabilidade.

O prazo de garantia a seguir definido, iniciará a partir da data da expedição do Habite-se do empreendimento.

Prazo de garantia conforme “Termo de Garantia do Fornecedor”, dos itens relacionados a seguir:

SISTEMA		ESPECIFICAÇÕES
Equipamentos Pré - industrializados	Cabeamento Antena Coletiva	Funcionamento
	Cortineiro	
	Elevador	
	Interfones	
	Portão Eletrônico	
	Bombas, Filtros e Motores em geral.	
	Iluminação de Emergência.	
	Aquecedores	
	Ar condicionados – áreas comuns	

Com vencimento no ato da entrega do Imóvel, dos itens relacionados a seguir:

SISTEMA		ESPECIFICAÇÕES
Esquadrias de Madeira	Material	Lascada, trincada, riscada ou manchada Ações de insetos não são cobertas pela garantia
	Material	Vidros riscados, trincados ou manchados Perfis amassados, riscados ou manchados
Instalações Elétricas	Acabamentos	Trincada, lascada, riscada ou manchada
Instalações Hidráulicas	Tubos, Conexões, Flexíveis e Sifões	Entupimento, quebrados, trincados ou manchados
	Louças e Metais	Quebrados, trincados, riscados ou manchados
	Alvenaria e reboco	Lascada, riscada ou manchada
	Azulejos	Lascada, trincada, riscada ou manchada
	Pisos Cerâmicos / Vinílicos	Lascada, trincada, riscada ou manchada
	Rejuntamentos	Manchas e falhas
	Gesso	Quebrados, trincados ou manchados

Prazo de Garantia de 01 (um) ano, a partir da data do Habite-se do empreendimento, dos itens relacionados a seguir:

SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO
Esquadrias de Madeira	Serviço	Desempenho do sistema, dobradiças, fechaduras
	Serviço	Desempenho do sistema
Esquadrias de Alumínio	Impermeabilização	Infiltração decorrente do mau desempenho de vedação entre caixilho e alvenaria
	Acabamentos	Funcionamento e desempenho técnico
Instalações Hidráulicas	Serviço	Funcionamento, dentro dos padrões normais, sem qualquer vazamento (Excluídos materiais de consumo)
Paredes e Revestimentos	Alvenaria	Fissura por acomodação dos elementos estruturais e de vedação
	Rejuntamentos	Aderência

	Pintura	Acabamento, cobertura, coloração
Instalação de Gás	Material / Serviço	Resistência, vedação e desempenho

Garantia de 02 (dois) anos, a partir da data do Habite-se do empreendimento, dos itens relacionados a seguir:

SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO
Esquadrias de Madeira	Material	Empenamento, descolamento (resistência, comportamento da madeira)
Esquadrias de Alumínio	Material	Durabilidade de borrachas, escovas, articulações, fechos, roldanas
Instalações Elétricas	Instalação / Funcionamento	Resistência e durabilidade. Na forma como foi executado e dentro dos padrões estabelecidos
Paredes e Revestimentos	Alvenaria / reboco	Aderência do revestimento, estanqueidade e integridade de todo o sistema
	Pisos Cerâmicos	Forma, textura, resistência do esmalte e aderência
Impermeabilização	Material / Serviço	Solidez, estanqueidade e desempenho técnico
Instalações Telefônicas	Material / Serviço	Resistência, durabilidade, dimensionamento compatíveis com a utilização

Garantia de 03 (três) anos, a partir da data do Habite-se do empreendimento, dos itens relacionados a seguir:

SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO
Instalações Hidráulicas	Tubos, Conexões, Flexíveis e Sifões	Vazamentos e Durabilidade do material
Paredes e Revestimentos	Azulejos	Forma, textura, resistência do esmalte e aderência
Infraestrutura ar condicionado (esperas)	Tubos e Conexões	Vazamentos

Garantia de 05 (cinco) anos, a partir da data do Habite-se do empreendimento, dos itens relacionados a seguir:

SISTEMA	ESPECIFICAÇÃO
Solidez / Segurança da Edificação	Defeitos em fundações e estrutura que possam comprometer a estabilidade da edificação

8. PERDA DE GARANTIA

Abaixo listamos, para seu pleno conhecimento, algumas hipóteses em que haverá a perda de garantia estabelecida neste Manual:

- Se durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõe este Manual, no que diz respeito à manutenção preventiva correta para imóveis habitados, ou não, e condomínios;
- Se durante o prazo de vigência de garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras por profissionais/empresa habilitada, descritas neste Manual;
- Se ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterização dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressões de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para comunicação do vício ao construtor;
- A solicitação da manutenção deverá ser realizada pelo proprietário do imóvel.

9. DETALHES TÉCNICOS DO EMPREENDIMENTO

O presente empreendimento imobiliário foi construído dentro de critérios técnicos que lhes asseguram a solidez e a segurança necessárias para ultrapassar gerações. Entretanto, na construção, existem componentes que merecem atenção especial para garantir-lhes a vida útil desejada, sendo necessária, para isso, a realização de manutenções preventivas.

Salientamos que, **acarretará a perda da garantia se não forem tomados os cuidados de uso e manutenção aqui descritos**, se forem efetuadas alterações dos sistemas originais ou se não forem feitas as manutenções previstas sempre por um profissional ou por empresa habilitada.

Vale destacar que, se forem constatados na visita técnica, que os serviços solicitados não estão enquadrados nas condições de garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à CADEMA a execução de serviços.

9.1 SUPRA-ESTRUTURA

Este edifício é constituído de um conjunto monolítico de concreto armado, não sendo possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes, bem como submetê-los a sobrecargas não previstas no projeto original; caso for necessidade colocar algum elemento mais pesado que o “comum”, não deixe de consultar um Eng. Civil que o mesmo tenha a responsabilidade pelo mesmo.

9.2 ALVENARIA

As alvenarias dos apartamentos foram executadas com tijolos cerâmicos, devendo-se manter os cuidados de:

- Não retirar parcial ou totalmente uma parede de alvenaria sem consulta prévia ao projeto, buscando orientação sobre segurança estrutural, passagem de canalizações, vigas invertidas, entre outros.
- Não usar pregos e martelo, e sim furadeiras e buchas especiais ao perfurar a parede para pendurar elementos. Verifique sempre se alvenaria resiste ao peso (tijolos furados e blocos). **Examine também os projetos hidráulicos e elétricos para se assegurar de que não haverá agressão a tubulações embutidas na parede.** Os

referidos projetos se encontram no portal do cliente (via QR code colocado no quadro de energia) e os projetos do condomínio se encontram com a administração do condomínio (síndico) e poderão ser consultados a qualquer momento. Caso existam dúvidas quanto à interpretação e ao entendimento dos projetos, consulte sempre um técnico da Construtora para auxiliá-lo.

Manutenção preventiva periódica:

- Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e de dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de pequenas fissuras no revestimento das paredes, fato este que não compromete de forma alguma a segurança da edificação.
- Procure **manter os ambientes bem ventilados**. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários e atrás de cortinas).
- Combata o mofo com o uso de detergente ou água sanitária dissolvida em água.

NOTA IMPORTANTE!

Recomenda-se não encostar móveis/quadros e aplicação de papel de parede diretamente nas paredes de periferia (voltadas para o lado externo do apartamento), devido à incidência muito comum do fenômeno de condensação em nossa região. Devido às grandes variações de temperatura, durante o dia pode ocorrer formação de água (umidade na região de contato móvel/parede, criando a falsa sensação de infiltração. Para evitar esse fenômeno, caso não seja possível a não colocação de móveis nestas regiões, efetue uma ventilação de forma que o móvel tenha uma fresta e não encoste diretamente na parede.

9.3 ESQUADRIAS

Limpeza:

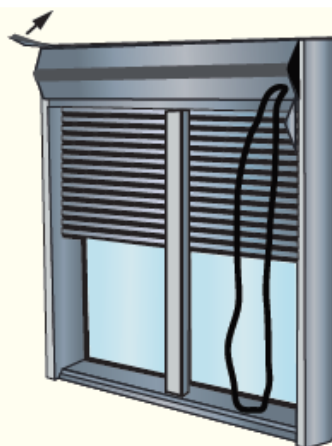
- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro, a 5%, com auxílio de esponja macia, nos períodos abaixo indicados:
 1. No mínimo, a cada 12 meses em zona urbana ou rural;
 2. No mínimo, a cada 3 meses em zona marítima ou industrial.
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente 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 uma crosta de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço, de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos, pois sua aplicação poderá causar manchas na anodização, tornando a pintura opaca;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de um pincel de cerdas macias embebido na solução indicada no item 1;
- Não usar vaselina em esquadrias que sejam guarnecidas de borrachas ou escovas, pois esse produto é derivado de petróleo, e pode ressecar plástico ou borrachas, fazendo com que percam a sua função de vedação. Por outro lado, a vaselina poderá ser aplicada em portões ou grades externas, onde não haja presença de guarnições ou material vedante;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma solução indicada no item 1. Logo após, passe uma flanela seca;
- Devem-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do aborbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de náilon 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 e,

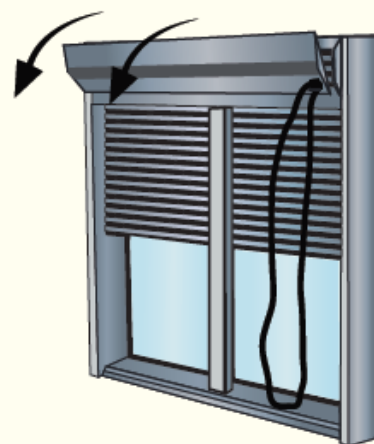
- Para remover tinta, graxa, massa de vedação, passe um pano com solvente (Varsol); e para a limpeza, não use nenhum tipo de palha de aço, e sim, periodicamente, a aplicação de uma cera.



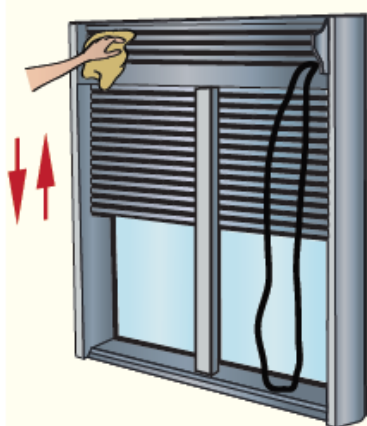
1. Limpe, pelo lado externo, somente as primeiras persianas. Utilize um pano úmido.



2. Retirar a guarnição de borracha que fica acima da tampa interna.



3. Empurre a tampa para cima e puxe-a para que saia totalmente.



4. Continue o processo de limpeza utilizando um pano úmido sobre as persianas que estão à mostra.



5. Finalizada a limpeza, posicione a tampa e encaixe-a na posição original.



6. Recoloque o cordão de borracha na canaleta.

Manutenção preventiva periódica:

- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de náilon, 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 as intempéries; os derivados do petróleo usados como lubrificantes (tipo vaselina e removedores), deterioram a camada mais superficial do alumínio em médio prazo. Sendo assim, graxas ou óleos não devem ser utilizados para lubrificar articulações e roldanas. A revisão anual faz-se necessária;

- Não remover as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis;
- Reapertar delicadamente todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores periodicamente. Revisar a integridade física e vedação a cada ano e;
- A cada 6 meses, no mínimo, deve-se verificar as condições das vedações externas das esquadrias. Esta vedação é composta por silicone incolor de cura neutra e, em função do tempo e intempéries, pode se deteriorar. Dessa forma, é vital efetuar um novo siliconamento das esquadrias. Caso isso ocorra, é preciso retirar o vedante antigo, assim evitam-se problemas relacionados ao surgimento de infiltração de água.

Cuidados na pintura das paredes e na limpeza das fachadas:

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta a óleo, látex, ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC. Fitas “tipo crepe” podem manchar os caixilhos. No caso de contato da tinta com a esquadria, limpar com pano seco e depois com pano umedecido em água e detergente neutro;
- Na limpeza de fachadas com revestimentos cerâmicos ou de granito, em que se utilizem soluções que contenham ácidos de qualquer tipo, assim como no item anterior, é preciso: proteger as esquadrias com fita adesiva de PVC, aplicando-as cuidadosamente, sem que nenhuma área fique desprotegida ou com mau contato;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos que, em contato prolongado com as esquadrias, poderão danificá-las e,
- 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.

Cuidados com o uso:

- As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Ao abrir ou fechar a veneziana, puxar a corda na vertical, e não, na diagonal e,
- Não puxar a veneziana e soltar da mão abruptamente a fim de não danificar com o impacto.

9.4 VIDROS

Na limpeza de vidros devem ser utilizados somente materiais como: limpa-vidros, água ou álcool, aplicados com panos ou flanela limpos e livres de poeira. Não devem ser usados produtos como palha de aço ou similar que contenham materiais abrasivos.

Vidros externos devem ser limpos periodicamente, em intervalos que não permitam o acúmulo de sujeira, de modo a evitar o surgimento de manchas provocadas pela adesão da sujeira à superfície do vidro. O processo de limpeza deve ser constituído de lavagem com água, aplicação do produto de limpeza, enxágue com água e posterior secagem. Não se devem utilizar materiais metálicos, como espátula, para remoção de qualquer tipo de sujeira.

Atentar-se SEMPRE as borrachas de vedação que com a variação brusca de temperatura, podem eventualmente se movimentar e comprometer a vedação do sistema.

9.5 CORTINEIROS

O trilho da cortina terá que ser fixado na lateral da parede (alvenaria) e não no teto do cortineiro, pois o mesmo é de gesso e existem em alguns apartamentos tubulações de água que passam por esse local.

9.6 IMPERMEABILIZAÇÃO

Terraços, Sacadas e Banheiros:

- Para a colocação dos pisos cerâmicos e luminárias, atentar para não causar danos à camada impermeabilizante, com a utilização de ferramentas pontiagudas ou agressivas; qualquer alteração de revestimento nesses ambientes, a empresa que fez o serviço deve assumir a responsabilidade de possíveis infiltrações;
- Para a instalação de peças em geral (divisórias, papeleiras, balcões) nas paredes, a fixação só poderá ser feita, no mínimo, a 30 cm do piso e observar as vistas do apto (disponíveis no portal do cliente, utilizando o QR Code no quadro de energia), recomenda-se também o uso de um aparelho tipo “scanner”;
- Evitar a instalação de equipamentos em geral (box, caixilhos, aparelhos), diretamente sobre o piso impermeabilizado. A mesma poderá ser executada sem perfurações nas camadas impermeabilizantes;
- Ao desentupir ralos, não usar objetos pontiagudos ou metálicos para que não seja danificada a camada impermeabilizante;
- **As caixas sifonadas (ralos nos banheiros e área de serviço) são compostas por sistema de sifonamento que depende de um “fecho hídrico”, ou seja, sempre deve ter um pouco de água dentro das caixas sifonadas para que não retorne mal odor.**

Cuidados gerais:

- Inspecionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias, pois, em virtude das falhas dos mesmos, pode ocorrer a infiltração de água por baixo da camada impermeabilizante;
- No caso de manchas no teto do seu apartamento, comunique o ocorrido ao síndico, para que o mesmo proceda à verificação no apartamento superior;
- No caso de defeitos de impermeabilização e infiltrações de água, não tente, você mesmo, resolver o problema. É recomendável que se contrate uma empresa especializada e,
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com materiais e sistemas diferentes do aplicado anteriormente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema.

NOTA IMPORTANTE! Nunca perfure áreas impermeabilizadas (banheiros, terraços e sacadas) sem a devida orientação técnica da empresa construtora ou empresa especializada (com responsabilidade técnica).

9.7 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Cada unidade do prédio possui um Quadro de Distribuição de circuitos elétricos situado na área de circulação dos apartamentos onde estão colocados os disjuntores.

Este Quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das Normas de Segurança, não podendo ter sua chave alterada por outras de diferentes capacidades.

Para cada apartamento, tem-se a amperagem e a potência instalada respectivamente. Estas informações são necessárias para solicitar a ligação de energia que deverá ser feita pessoalmente junto à CELESC (Concessionária de Energia), tendo em mãos:

1. Documento de identidade em mãos
2. Contrato de compra e venda do apartamento
3. E os seguintes dados:

APARTAMENTOS TIPO	DISJUNTOR DE ENTRADA	SISTEMA
101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407	63A	MONOFÁSICO
501, 502, 503, 505, 506, 507	50A	BIFÁSICO
504	63A	BIFÁSICO

Definições Importantes:

- Um CIRCUITO é um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada. No caso de seu apartamento, está interligada de modo a dividi-lo em setores, tais como: sala, cozinha, dormitórios, máquina de secar e lavar roupas entre outros, portanto os circuitos correspondem a estes setores.
- SOBRECARGAS são quaisquer correntes elétricas produzidas nos circuitos que ultrapassam a sua capacidade dimensionada. Nesse caso, os disjuntores dos circuitos sobrecarregados desligam-se automaticamente e a corrente elétrica é cortada de imediato. Caso isso não ocorra, poderá haver superaquecimento da fiação e do aparelho elétrico ligado, o que poderá provocar riscos de incêndio e danos nas instalações elétricas e nos aparelhos.
- O QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO é uma caixa que abriga os disjuntores que suportam os circuitos elétricos do apartamento. Um disjuntor pode apresentar três posições: ligado, desligado e neutro (que indica desligamento automático por sobrecarga no circuito e caracteriza-se pelo estado “frouxo” da alavanca de acionamento que se situa entre as posições ligado/desligado). Neste caso, para religar o disjuntor, deve-se deslocar a tecla para a posição desligada, e depois, para a posição “ligado”. Permanecendo o defeito, chame um técnico.
- Os DISJUNTORES podem desarmar, também, devido ao uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem.

Cuidados com o uso:

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas.
- 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, deve-se chamar o técnico especializado para verificar o problema.
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, deve-se desligar o disjuntor geral.
- Quando o imóvel estiver desativado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição.

- Ao adquirir um aparelho elétrico, verificar se o local definido para a sua instalação está provido de condições adequadas conforme a especificação do fabricante.

Alguns problemas e como corrigi-los:

Parte da instalação não funciona:

- Verificar no Quadro de Distribuição, se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo.
- Se ao religá-lo, este voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
 1. O disjuntor está com defeito, e será necessária sua substituição por outro novo.
 2. Existe algum curto circuito na instalação, e será necessário o reparo deste circuito.

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

- Verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- Outra possibilidade 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 e,
- Verificar se não existe algum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

Superaquecimento do Quadro de Distribuição:

- Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las;
- Verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor, devendo o mesmo ser imediatamente substituído. Havendo a troca da ducha pelo chuveiro elétrico, e o mesmo não esquentar a água, considerar que esta é uma situação comum, devendo-se proceder da seguinte forma:
 1. Ao adquirir o chuveiro elétrico, ele deve ser necessariamente blindado, compatível com o Dispositivo DR – Diferencial Residual;
 2. Verifique se a chave de proteção no Quadro de Distribuição está desarmada. Caso esteja, religue-a;

3. Persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima da resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso, substitua-a.

Manutenções preventivas periódicas:

Como tudo que é manuseado e colocado em funcionamento, a instalação elétrica também está sujeita ao desgaste, necessitando, portanto, de uma manutenção preventiva de instalações elétricas.

Orientações Gerais:

- Tal manutenção é extremamente simples, e deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choques entre outros;
- Quando você for verificar qualquer problema elétrico, utilize sapatos com sola de borracha e nunca segure dois fios ao mesmo tempo;
- Sempre que for executada a manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reaperto dos componentes, deve-se desligar os disjuntores correspondentes;
- Não substituir disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, entre outros), somente com pano ligeiramente úmido;
- Eliminar pontos de fios que apresentem sinal de superaquecimento e
- Rever o estado de isolamento das emendas de fios.

Centro de distribuição (CD):

PROBLEMA APARENTE	CAUSAS
Luminária não acende	a) verificar a lâmpada ou painel luminoso (queimada ou frouxa) b) verificar disjuntor setorial no CD
Tomada não funciona	a) mau contato (plug mal encaixado)

	b) verificar disjuntor setorial no CD
Nenhum equipamento elétrico funciona	a) verificar disjuntor geral no CD b) verificar disjuntor geral, junto ao quadro de medidores do seu pavimento c) verificar se a energia foi cortada

Quadro de Distribuição de Circuitos:

Deve-se uma vez ao ano:

- Reapertar todas as conexões;
- Substituir os disjuntores com problemas ao religar;
- Desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico (uma vez ao mês).

Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz:

Deve-se a cada dois anos:

- Reapertar conexões;
- Verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo as peças que apresentam desgaste.

Recomendações Gerais:

- Evite sobrecarga nos circuitos, não ligando dois ou mais aparelhos em uma mesma tomada (uso do TEE);
- Tome cuidado especial quando da colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte ou emenda inadequada de fios pode provocar interrupção de energia em parte de seu imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitem choques elétricos. Para estes serviços, procure um profissional qualificado;
- Ao instalar lustres ou similares, desligue o disjuntor setorial no CD para evitar choques elétricos;
- Para qualquer reparo ou modificação da instalação, procure pessoal habilitado para evitar acidentes;
- Qualquer alteração da carga elétrica instalada só poderá ser feita mediante consulta aos projetistas e;

- Em caso de necessidade dos projetos, consulte a administração do condomínio, que possui um jogo completo dos mesmos.

Dispositivo de proteção diferencial (DR):

Atendendo a Norma Brasileira NBR 5410, nossos apartamentos possuem em seus quadros de distribuição elétrica, o dispositivo "DR", devidamente dimensionado para atuar no caso de ocorrerem fugas de corrente ou curto circuito.

Este dispositivo exige que as instalações elétricas sejam executadas dentro do maior rigor de qualidade, o que se transforma em garantia para o proprietário da unidade adquirida, mas exige rigor quando da compra de equipamentos elétricos.

O maior exemplo é dos chuveiros elétricos. O proprietário deverá adquirir apenas chuveiros elétricos de alta potência, pois estes atendem as regulamentações de blindagem das resistências, evitando assim, fugas de corrente, que com certeza provocam a atuação do "DR". Caso ocorrer a substituição do chuveiro original, atentar sempre ao fato de que o novo chuveiro deva ser blindado, ou seja, compatível com o "DR", a fim de não haver desarmes falsos do dispositivo.

Caso ocorra o desligamento do dispositivo "DR", o proprietário deverá verificar se não ocorreu algum curto circuito, por menor que ele seja. Para o correto funcionamento do seu DR, ele possui um dispositivo que deverá ser acionado a cada 30 (trinta) dias, pois só assim a vida útil e a garantia de uma futura atuação será certeza e não dúvida.

Lembre-se, o "DR" existe e está instalado em sua propriedade, não para lhe causar aborrecimentos, mas sim, para proteger o que mais há de importante, a vida.

9.8 TUBULAÇÃO PARA TELEFONE E ANTENA TV

Cada unidade possui pontos para aparelhos de telefone e pontos para antena de TV coletiva, além de um ponto de interfone localizado na cozinha. Ao ligar seu telefone à tomada, se este não funcionar, procure um técnico. Os pontos para telefone e TV estão localizadas na sala.

Procure verificar nos projetos encaminhados junto a este Manual, a caixa de entrada destes sistemas. Havendo necessidade de proceder à inversão dos pontos, isso poderá ser feito sem transtorno ou quebra de paredes para passagem da nova infraestrutura e fiação. As referidas caixas de passagem são interligadas, e por meio de um profissional da área, é possível fazer a inversão tranquilamente.

Cada unidade do prédio possui uma caixa de entrada desse sistema.

Central de Portaria – Manual do Usuário
Funções do Porteiro Eletrônico



Zeladoria:	Digite Nº 94
Salão de Festa:	Digite Nº 100
Abertura com senha:	Digite (SENHA) + 2123123
Abertura com <u>Tag</u> :	Aproximar a <u>Tag</u> no local indicado no painel.

Principal função dos apartamentos



Abertura da porta:	Digite *2
--------------------	-----------

9.9 FECHADURAS DIGITAIS

Trocar a senha (conforme manual impresso entregue, dúvidas entrar em contato com Sr. Luiz da Yale 048 98475-9217).

Atenção, ficar atento à quando ascender a luz vermelha da fechadura, isso é sinal de bateria, lembrar de efetuar a troca desta.

Em caso de término de bateria ou emergência a fechadura possui uma chave para abertura manual.

9.10 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E DE GÁS

Água Fria:

As canalizações das instalações hidráulicas para água fria foram executadas em PVC, tendo sido comprovado o seu perfeito funcionamento.

Toda a rede de água fria é distribuída em prumadas, sendo que em cada pavimento encontram-se os hidrômetros individuais (medidores de água) de cada

apartamento, com a tubulação, em sua grande maioria, passando pelas paredes e com registros para controle em cada ambiente (ver fotos, plantas e vistas anexas neste Manual).

NOTA IMPORTANTE! Os Medidores (hidrômetros) de cada apartamento estão sempre instalados no pavimento de interesse, ou seja, no mesmo andar onde localiza-se a unidade residencial

Há um registro geral situado na área de serviço e, em cada banheiro, bem como um antes e outro após o hidrômetro, a fim de se proceder às eventuais manutenções. Procure sempre a orientação ou o serviço de um técnico especializado para estas manutenções.

Água quente e aquecedores:

- Toda a rede de água quente foi executada com tubulações em PPR (Polipropileno);
- Instalação preparada para receber aquecedor fluxo balanceado/ventilação forçada a gás liquefeito de Petróleo (GLP), de potência máxima de até 513kcal/min;
- O tamanho do aquecedor com essa potência máxima varia de fabricante para fabricante;
- Na compra do aquecedor, deve-se seguir, rigorosamente, a especificação e orientação acima citada;

Conforme a Norma NBR 13103, vale destacar:

- O local de instalação do equipamento que foi especificado pela Construtora é de circulação de ar permanente. Esse local de instalação não deve ser mudado, pois é proibida a instalação em ambientes sem proteção a intempéries e à corrente de ar, ou interior de banheiros e dormitórios;
- Não colocar nas proximidades do aquecedor qualquer objeto ou produto inflamável;
- Verificar se a pressão da entrada de água fria do aquecedor está dentro dos limites indicados nas características técnicas;
- Colocar um registro na tubulação de alimentação de água e do gás;

- Em virtude das variações das condições do gás e da água, a câmara de combustão e o queimador devem ser limpos e revisados periodicamente pela assistência técnica autorizada;
- Verificar se o dimensionamento da tubulação do gás atende a vazão necessária do aquecedor;
- Pode-se formar um condensado de água no trocador de calor quando houver retorno de vento pela chaminé, vento lateral, exaustão insuficiente dos gases, alta umidade do ar entre outros.

NOTA IMPORTANTE! Somente realize a instalação com acompanhamento de profissional de engenharia, solicitando da empresa instaladora a apresentação de uma ART. Cuidado especial deve ser tomado com a tubulação de água quente e fria que passa nos ambientes do apartamento, tais como: corredor, cozinha e/ou sala, para que não sejam perfurados.

AQUECEDOR

- a) Instalação de gás preparada para receber aquecedor de passagem a gás apenas dos tipos exaustão forçada e de fluxo balanceado, com potência máxima de 513 kcal/min.
- b) É proibida a instalação de aquecedor de passagem a gás com exaustão natural;
- c) A instalação do aquecedor de passagem a gás deve ser executada conforme previsto no projeto de prevenção e segurança contra incêndio e pânico aprovado para o imóvel;
- d) Somente realize a instalação do aquecedor de passagem a gás por profissional habilitado, solicitando a apresentação da respectiva ART ou RRT de instalação.

NOTA IMPORTANTE! Expressamente proibida a obstrução parcial ou total das ventilações permanentes dos apartamentos.

Gás:

As canalizações das instalações para gás foram executadas de acordo com as Normas do Corpo de Bombeiros. A alimentação de gás vem da rede do próprio Edifício, com medidores individuais para cada apartamento, localizados na circulação dos

andares. O dimensionamento das instalações para fogão a gás é para o consumo de 117 kcal/minuto.

Junto aos medidores há um registro identificado com o número de cada apartamento que interrompe a entrada de gás nas instalações do apartamento.

NOTA IMPORTANTE! Em caso de acidente com fogo, feche imediatamente este registro.

Tubulação de águas servidas:

Toda a rede de águas servidas é captada em prumadas independentes e ligadas diretamente à rede coletora de esgoto do Município, com a tubulação, em sua grande maioria, escondida nos forros dos banheiros e nas paredes das cozinhas.

Caixas acopladas – Vaso Sanitário:

Recomenda-se efetuar **a limpeza interna das caixas acopladas a cada 6 meses**, a fim de que pequenas impurezas contidas na rede da CASAN não acumulem no recipiente, mesmo porque, com o tempo, pode-se formar limo nestas regiões, o que pode gerar vazamentos deste dispositivo.

Caixas de inspeção – Ralos:

As caixas de inspeção são unidades herméticas, que servem para direcionar os efluentes providos dos aparelhos, as quais deverão ser limpas regularmente (mensalmente) ou em caso de algum entupimento.

A limpeza pode ser realizada com produtos neutros e não abrasivos, usados normalmente em banheiros e cozinhas.

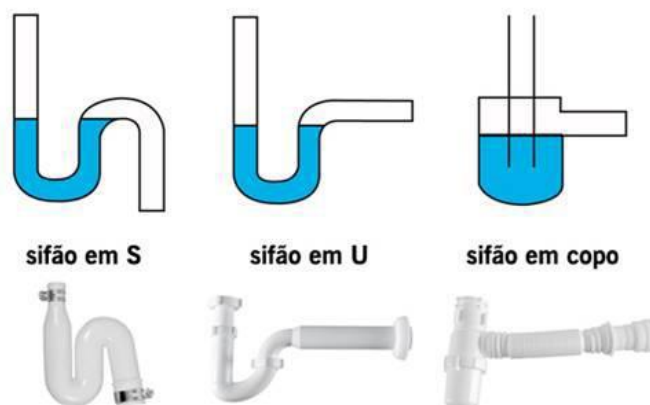
Mau cheiro no apartamento:

Eventualmente pode-se verificar mau cheiro nos banheiros ou cozinha/área de serviço dos apartamentos. Isto pode acontecer porque, na medida em que o edifício é ocupado e se inicia a utilização de todos os seus sistemas, a rede de captação de esgoto começa à entrar em operação e sendo assim, deve-se ter o cuidado de sempre verificar

o correto sifonamento das tubulações que conectam as pias aos pontos de esgoto na parede. Este sifonamento (vide desenho esquemático abaixo) se faz necessário para que se crie uma barreira com água naquele local a fim de que o mau cheiro do sistema não retorne pelas tubulações. Da mesma forma, verifique regularmente se os ralos possuem água, que da mesma forma; servem para barrar a eventual a subida do mau cheiro pelas tubulações.

Esta situação é normal em unidades que ficam muito tempo vazias e que a água nestes locais acaba secando pela falta de uso. Outrossim, locais onde não serão instaladas pias ou maquinas de lavar louça por exemplo, deve-se sempre manter fechado o ponto de captação na parede com um CAP (tampa de PVC), não permitindo assim a subida do odor.

Veja abaixo alguns exemplos da forma correta de sifonamento do esgoto de pia:



Recomendações úteis:

Para evitar futuros transtornos, alguns cuidados básicos devem ser tomados relativos às instalações hidrossanitárias e de gás, tais como:

- Manter peças de proteção (tipo ralo) nas saídas das pias, para que ali fiquem os sólidos oriundos de limpezas.
- Não apoiar qualquer tipo de objeto nas torneiras e registros.
- Manter os ralos periodicamente limpos e a tampa do sifão sempre em seu local.
- Não jogar nos vasos sanitários, papéis, absorventes higiênicos, cotonetes, bem como não utilizar os vasos sanitários e/ou pias como apoio mecânico, pois podem quebrar, provocando inclusive danos físicos a pessoas que os utilizarem de forma indevida.
- Para limpeza, utilizar detergentes biodegradáveis, inclusive na cozinha e nas máquinas de lavar roupa e louça.

- Não usar elementos metálicos na limpeza de metais.
- No caso de qualquer vazamento, fechar o registro correspondente e chamar um técnico.

9.11 **FORRO DE GESSO**

Qualquer reparo ou conserto no gesso devido a uma trinca, rachadura, batida ou umidade, deve ser feito por equipe especializada em gesso ou um gesseiro profissional. No caso de umidade, primeiro deve-se resolver a causa de umidade, podendo ser aberto uma parte do forro de gesso, depois de resolvido o problema, fazer o conserto do gesso. Lembre-se que o forro de gesso é acartonado.

A limpeza do gesso de sujeira, pó ou mancha, deve ser feito com pano ou esponja levemente úmidos ou com produtos neutros. Não utilizar produtos de consistência química que possa danificar a pintura e, bem como, o gesso.

10. **EQUIPAMENTOS DE USO COMUM**

O seu prédio está equipado com:

- Zeladoria (Pavimento Subsolo);
- Sanitários de portadores de necessidades especiais (localizada no Térreo);
- Salão de Festas (localizada no Térreo);
- Piscina (localizada no Térreo);
- 01 Casa de Bombas (localizada no Subsolo 01);
- 01 Elevador;
- Circuito de câmeras;
- Reaproveitamento da água da chuva (localizada no Subsolo 01);
- Porteiro Eletrônico.
- Estacionamentos Visitantes (localizados no Térreo e Subsolo 01);
- Estacionamentos Visitantes moto (localizados na área externa Subsolo 01);
- Home Office (localizado no Térreo);
- Bicicletário (localizado no Térreo);
- Laundry (localizado no Térreo);

Estes equipamentos são mantidos e administrados pelo Condomínio, não sendo permitida a intervenção individual por Condôminos.

Em função de prévia vistoria, testamos todos estes equipamentos. Certifique-se do perfeito funcionamento ao receber o seu imóvel, conservando-o com a administração do Condomínio.

Vale destacar que a demanda por água, normalmente ocasionada pelo crescimento populacional acentuado e desordenado nos grandes centros urbanos, impõe pressões econômicas e sócio ambientais aos novos empreendimentos imobiliários, no que se diz respeito à adoção de medidas que visem à diminuição de consumo e a busca por fontes alternativas de água.

Sendo assim, a implementação de sistemas de aproveitamento de águas pluviais para fins não potáveis, no caso a água será utilizada na área comum (rega de jardins e áreas verdes, lavagem de pisos, passeios, fachadas e ornamentação paisagística), torna-se uma alternativa bastante viável para as novas edificações.

Neste empreendimento, a água da chuva, que é coletada pelas calhas do telhado do prédio, é armazenada em uma cisterna situada no subsolo 01. Existe 01 (uma) torneira no subsolo 01 devidamente identificada, destinada à irrigação dos jardins.

Se ocorrer o volume de precipitação superior à capacidade de armazenamento dos reservatórios, a água excedente escoar pelo extravasor da cisterna e vai para a rede pública pluvial, e se não houver água da chuva suficiente no reservatório de água pluvial para suprir o uso, utilizar as torneiras identificadas nos pavimentos e alimentadas pelo sistema de abastecimento de água potável.

O dimensionamento das tubulações de água pluvial sob pressão é feito de maneira análoga ao das tubulações de água potável, com base na Norma brasileira NBR 5626/1998.

11. INSTALAÇÕES DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO

Para a instalação de aparelhos de ar condicionado é recomendável procurar os serviços de um profissional qualificado. Existe um limite de distância entre a evaporadora e a condensadora, esse valor varia de acordo com a potência e modelo do ar condicionado. Esta informação estará disponível no Manual de instalação do aparelho adquirido pelo cliente.

Antes de comprar o seu ar condicionado, meça no local as dimensões de onde estará situada a condensadora (localizada externamente).

Os apartamentos possuem a infraestrutura para instalação de aparelhos de condicionamento de ar, tipo "Split", nas salas e dormitórios. Os pontos para instalação das evaporadoras (equipamentos internos de refrigeração) estão com as esperas internas devidamente identificadas com adesivos e as unidades externas encontram-se posicionados conforme plantas arquitetônicas anexas a esse Manual. O local projetado para a instalação do condensador também está localizado nestas plantas.

Nestes locais encontra-se uma caixa de passagem na qual chegam todas as tubulações (independente) dos dormitórios e/ou sala, bem como o eletroduto para passagem do cabeamento necessário para alimentação elétrica do equipamento.

A instalação só deve ser efetuada pelo serviço autorizado, ou um especialista, de acordo com as Normas Nacionais relativas às instalações elétricas (NBR 5410) e de refrigeração (NBR 6675).

O BTU/h é uma Unidade Britânica de Temperatura por hora, tem a ver com a capacidade dos condicionadores de ar e carga térmica.

Em todos os apartamentos, a capacidade dos equipamentos seguirá o seguinte critério: De 22.000 BTU/h à 30.000 BTU/h. Sendo a bitola da tubulação das esperas em cobre 5/8 – 1/4.

Deve-se realizar a manutenção preventiva anualmente, mediante uma assistência técnica, para verificar se as condições de instalação, funcionamento, filtros e limpeza do aparelho estejam em boas condições. A poeira acumulada no filtro de ar da unidade interna pode resultar na perda de rendimento do condicionador de ar.

12. ASPECTOS GERAIS SOBRE CONSERVAÇÃO

Especificamente neste item, faremos constar algumas recomendações úteis para que seu imóvel mantenha um bom aspecto, durabilidade e valorização garantidos.

Limpeza de vidros - Utilize sabão neutro ou produto especial. Nunca utilize palha ou esponja de aço, pois as mesmas poderão riscar o vidro tirando-lhe a transparência original.

Limpeza das esquadrias de alumínio - Não use produtos químicos de limpeza. Água e sabão neutro são os mais indicados para evitar a oxidação do alumínio. Se desejar, passe uma fina camada da vaselina líquida como acabamento. Nunca utilize esponjas ou palhas de aço e pós-abrasivos.

Limpeza de granitos e alvenarias - Utilize sempre água e sabão neutro.

Limpeza de madeiras - Nunca utilize álcool ou abrasivos.

Limpeza de metais cromados e escovados - Utilize uma flanela e quando necessários polidores adequados.

Pintura - A pintura de seu imóvel necessitará de uma manutenção periódica de (re) pintura em paredes, tetos e esquadrias. As paredes, pintadas em tinta acrílica, resistem à ação de detergentes, podendo ser limpas com esponja. Esclarecemos ainda que, ao longo do tempo, a tinta envelhece e dificilmente aceita retoques, sendo necessário pintar a parede toda.

Pisos e azulejos - Utilize produtos químicos adequados, dando especial atenção ao rejunte.

Constatação de mofo - Nossa região, devido à umidade provocada pela constante neblina e demais fatores climáticos, facilita o surgimento do mofo que se prolifera quando encontra um ambiente propício, composto de sombra, umidade e calor. Caso seja possível manter ventilados locais como cantos, atrás de cortinas e armários, combata o mofo logo que ele se manifeste, com o uso de detergente à base de cloro, sendo o mais recomendável uma solução de água sanitária.

Conservação de fechaduras e dobradiças - As fechaduras e dobradiças devem ser lubrificadas periodicamente com grafite em pó. Evite a utilização de óleo lubrificante.

13. RECOMENDAÇÕES GERAIS

Preservar seu cadastro atualizado na empresa é muito importante, pois garante a possibilidade de se manter informado sobre assuntos de seu interesse.

Com o intuito de mostrar as zonas de perigo, evitando assim, perfurações de canos/tubulações, disponibilizamos fotos que indicam as posições das tubulações de água fria, água quente e esgoto, em sua unidade residencial, conforme imagens anexas neste Manual.

Consulte-os sempre que houver necessidade de perfurar as paredes e/ou quaisquer alterações hidráulicas.

Para a ligação de telefone, solicite-a em uma agência de sua preferência. A tomada de seu imóvel já está pronta para a colocação do aparelho.

Como em nossa região ocorrem repentinas variações de temperatura, há possibilidade de ocorrência de fissuras, normais em uma construção devido à variação térmica, sem que isto venha a comprometer a segurança estrutural da construção.

Também em nossa região, devido ao rigor do inverno, ocorre o surgimento de mofo, principalmente em cantos e atrás de cortinas e armários. O mofo é um vegetal microscópico que se encontra no ar e que prolifera quando encontra três fatores: umidade, sombra e diferença entre temperatura externa e interna da unidade. Caso não seja possível manter o ambiente ventilado, combata o mofo logo que ele se manifeste, com o uso de detergente, sendo mais aconselhável uma solução de água sanitária.

Outro fenômeno comum em nossa região, ocorre no verão, denominado de **CONDENSAÇÃO**. Este fato pode gerar a falsa impressão de infiltração nas paredes do apartamento, porém o fenômeno ocorre pela formação de água/umidade por condensação do ar interno do apartamento devido à ação do sol em regiões (paredes) onde se encontram móveis ou quadros encostados. A fim de evitar/minimizar estes problemas, recomenda-se não aplicar papel de parede, pendurar quadros ou encostar móveis diretamente sobre as paredes que ficam posicionadas ao meio externo, como por exemplo, a parede onde se encontra a janela nos dormitórios. **Orienta-se que seja deixada uma fresta entre a parede e o móvel de aproximadamente 3 cm**, a fim de proporcionar ventilação do local, permitindo que a "parede respire".

Outro cuidado é o que diz respeito às **telas de proteção** instaladas nas janelas. A garantia não cobre infiltrações oriundas destes dispositivos. Certifique-se de que a empresa que fornecerá este serviço, efetue o correto isolamento dos pontos de fixação da tela na parede, pelo lado de fora do apartamento. Estes pontos devem ser **isolados com silicone** de cura neutra e regularmente (a cada 12 meses) devem sofrer vistoria de manutenção pela substituição ou reposição parcial, se necessário, do referido produto e **os seus parafusos devem ser de material inoxidável**. Tenha ciência de que os furos feitos para a tela, sempre será um ponto frágil para infiltrações.

As caixas acopladas devem ser regularmente (no mínimo a cada 6 meses) inspecionadas e reguladas a fim de verificar se não há vazamentos. Estes dispositivos são muito sensíveis e, portanto, devem ser usados e mantidos com cautela e atenção, evitando assim problemas com vazamento e, conseqüentemente, o consumo excessivo de água.

As dobradiças devem ser igualmente objetos de vistoria e manutenção por intermédio de lubrificação com spray específico "desengripantes" ou grafite, permitindo sempre o bom funcionamento das mesmas, evitando rangidos e o desgaste prematuro.

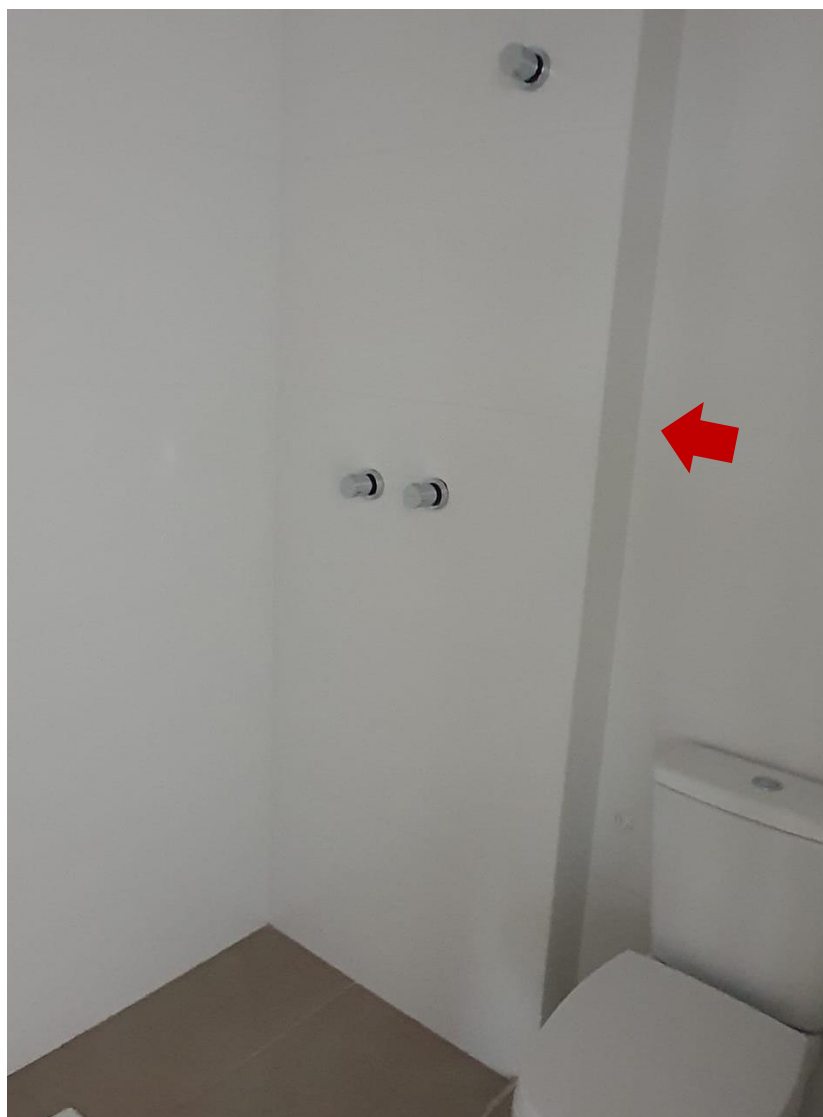
Quando de sua mudança, **procure orientar os carregadores para não baterem com os móveis em cantos, esquadrias, paredes, azulejos entre outros**, pois a correção de eventuais danos é trabalhosa e inconveniente. Para orientação no momento de se efetuar furos nas paredes do apartamento, bem como na montagem de móveis, tenha sempre como base o material elaborado com o mapeamento das tubulações.

A seguir, separamos algumas fotos que servem de modelo genérico a fim de orientá-los nas furações de paredes no apartamento. Além do mapeamento (desenhos), encaminhado junto com este Manual, verifique sempre as condições das fotos abaixo para evitar a furação dos sistemas de água, esgoto, gás ou ar condicionado.

NOTA IMPORTANTE! Os volumes verticais, os requadros em paredes existentes nas áreas de banheiros nos desenhos não são pilares, trata-se de prumadas ou shafts por onde passam as tubulações supracitadas. Não efetue furos nestas regiões.



NOTA IMPORTANTE! O volume vertical, onde os registros se encontram na foto, não é um pilar, e sim a prumada das tubulações de esgoto e pluvial da edificação. Não efetue furos nestes locais. Existe, porém, no piso, uma faixa de granito para posicionamento do box do chuveiro. A área de abrangência desta faixa, rebatida para o shaft, permite a fixação do box e não oferece risco para que se façam furos.



NOTA IMPORTANTE! Assim como no caso anterior, o volume vertical onde os registros se encontram, não é um pilar, e sim a prumada das tubulações de esgoto e pluvial da edificação. Não efetue furos nestes locais.

14. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA

Os serviços de Manutenção preventiva periódica são solicitados pelo usuário, podendo ser executados pela equipe de Manutenção Local ou Manutenção Planejada cuja realização é organizada antecipadamente.

Cabe à Incorporadora e/ou Construtora entregar os Termos de Garantia, Manual de Proprietário, realizar os serviços de assistência técnica dentro dos prazos e condições de garantia, além de prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados.

15. RESPONSABILIDADE PELOS DEFEITOS DE 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 com um representante da Construtora, identificando os eventuais reparos a serem efetuados, bem como combinando os prazos para as reparações. Isto feito, cessa a responsabilidade da Construtora com relação a este tipo de defeito.

Pelos defeitos ocultos (vícios redibitórios):

Estes defeitos são os que eventualmente aparecem com o uso. São defeitos que não afetam a solidez e a segurança do Edifício ou outras construções consideráveis. Poderão ser reclamados no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data que se teve ciência do defeito, conforme dispõe o art. 26, II, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, observados os prazos constantes na tabela apresentada no item 11 deste Manual.

Exemplificativamente, tais defeitos são os seguintes:

- Funcionamento das instalações de água.
- Funcionamento das instalações sanitárias.
- Funcionamento das instalações elétricas e telefônicas.
- Entupimentos e vazamento em geral, quando não provocados pelo uso inadequado.
- Funcionamento do sistema de comunicação e segurança.

- Funcionamento das instalações de gás.

Pelos defeitos que afetam a solidez e a segurança:

O Artigo 618 do Código Civil dispõe: “Nos contratos de empreitada de edifício ou de outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. “Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito”. Trata-se, portanto, da responsabilidade quinquenal do empreiteiro construtor, por força da qual responde ele, pelo prazo de cinco anos após a entrega e recebimento da obra (**a contar da data do Habite-se**), por vício ou defeito que possa afetar a **solidez e a segurança** da construção. Assim sendo, em face do dispositivo legal acima referido, são pressupostos necessários à responsabilidade do empreiteiro construtor:

- Que o objeto da empreitada seja Edifício ou outra construção considerável;
- Que a empreitada seja de materiais e de execução;
- Que o defeito ou vício ameace a solidez e a segurança da obra;
- Que a falta de solidez e segurança decorra do projeto ou plano, do solo ou dos materiais e,
- Que o aparecimento de qualquer um dos itens referidos ocorra dentro do prazo de cinco anos.

16. O LIMITE DA RESPONSABILIDADE

A Construtora não se responsabiliza pelos danos causados pelo mau uso do imóvel, pelo desgaste natural dos materiais e pelas 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.

A Construtora não substituirá ou fará reparos em peças que sofram desgastes naturais pelo uso, utilização inadequada ou prolongado desuso. A Construtora igualmente não é responsável por defeitos decorrentes de mau uso do imóvel, de acidentes de

qualquer natureza, caso fortuito ou causado por instalações e serviços executados por terceiros.

17. DA EXTINÇÃO DA GARANTIA

As garantias dadas ao imóvel e aos componentes extinguir-se-ão de forma natural pelo decurso de prazo e a qualquer tempo, na ocorrência dos seguintes fatos:

- Modificações ou alterações no Edifício e/ou no apartamento;
- Inobservância de qualquer uma das recomendações deste Manual;
- Execução de serviços de manutenção por oficinas particulares não autorizadas.

18. REFORMA APÓS ENTREGA DAS CHAVES

Qualquer reforma no apartamento ou nas áreas de uso comum do Edifício que envolva demolição ou construção de paredes; abertura ou fechamento de vãos e modificações nas instalações hidráulicas ou elétricas, deverão ser precedidas de **consulta aos projetos (cujas cópias encontram-se com a Administração do Condomínio do Edifício juntamente com toda a documentação pertinente)** para avaliação da real possibilidade de execução. Realize as reformas com acompanhamento de um profissional, solicitando sempre a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica- ART.

19. SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO

Dentro do período previsto para a manutenção gratuita dos vícios ocultos (redibitórios) de seu apartamento, você poderá solicitar vistoria e reparos, mediante agendamento junto à Construtora. Uma vez recebida sua solicitação, seu apartamento poderá ser vistoriado para posterior execução dos reparos em horário previamente agendado, desde que devidamente comprovada a responsabilidade da Construtora.

20. ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS UTILIZADOS NO EMPREENDIMENTO

PINTURAS	
Parede	CORAL
Teto	CORAL

Portas, vistas e rodapés	Pintados de fábrica – Marca Pormade
Silicone (material utilizado para acabamento das guarnições esquadrias de madeira)	Pormade

FECHADURAS – DIGITAIS YALE / ASSURE D226RL

Apartamentos	Portas Internas – Pormade Portas de Entrada dos Apartamentos Marca Pormade Puxador Nobretal Barra Chata 600mm Inox Escovado Fechadura modelo curva 55 Pormade
--------------	--

REVESTIMENTOS CERÂMICOS STUDIOS

Local	Piso	Parede
Interior apartamentos	MUNARI CIMENTO AC 90X90 Fornecedor: ELIANE	-
Sacadas apartamentos	MUNARI CIMENTO EXT 90X90 Fornecedor: ELIANE	-
Parede cozinhas	-	MUNARI CONCRETO AC 59X118,2 Fornecedor: ELIANE
Parede Banheiros	-	DIAMANTE BRANCO AC 45X90 Fornecedor: ELIANE

REVESTIMENTOS CERÂMICOS ÁREAS COMUNS EMPREENDIMENTO

Local	Piso	Parede
Salão de festas, Rampa de entrada	BOSCO MEL MA 19X90,2 Fornecedor: ELIANE	-
Corredores	MUNARI CONCRETO AC 90X90 Fornecedor: ELIANE	-
Escadas Enclausuradas	MUNARI CONCRETO AC 59X118,2	-

	Fornecedor: ELIANE	
Garagem térreo	MUNARI CONCRETO EXT 59X59 Fornecedor: ELIANE	-
Piscina	OXY BLUE MESH MA 7,5X7,5 Fornecedor: ELIANE	-
Hall de entrada, Deck piscina	BOSCO MEL EXT 19X90,2 Fornecedor: ELIANE	-

NOTA IMPORTANTE! Para possíveis reposições e reparos, foi deixado no depósito do condomínio um pequeno estoque de pisos e azulejos utilizados no empreendimento.

LOUÇAS E METAIS

Vaso Sanitário	Vaso sanitário com caixa acoplada duplo acionamento 3/6 litros Branco Modelo Flex – Marca Deca
Base de Registros	Base de registros Marca Docol Acabamento de registro Marca Docol – Modelo RIVA

TOMADAS E INTERRUPTORES

Apartamentos e áreas condominiais	Orion – Marca Schneider
--------------------------------------	-------------------------

GRANITOS

Peitoril e Soleira	Granito Marfim – JB Marmoraria
--------------------	--------------------------------

21. ANEXOS

- Projeto Elétrico/Telefônico (na íntegra);
- Projeto Hidrossanitário (na íntegra);
- Fotos tubulações hidro (unidade individual);
- Projeto Preventivo Contra Incêndio (na íntegra);
- Projeto Arquitetônico (unidade individual).