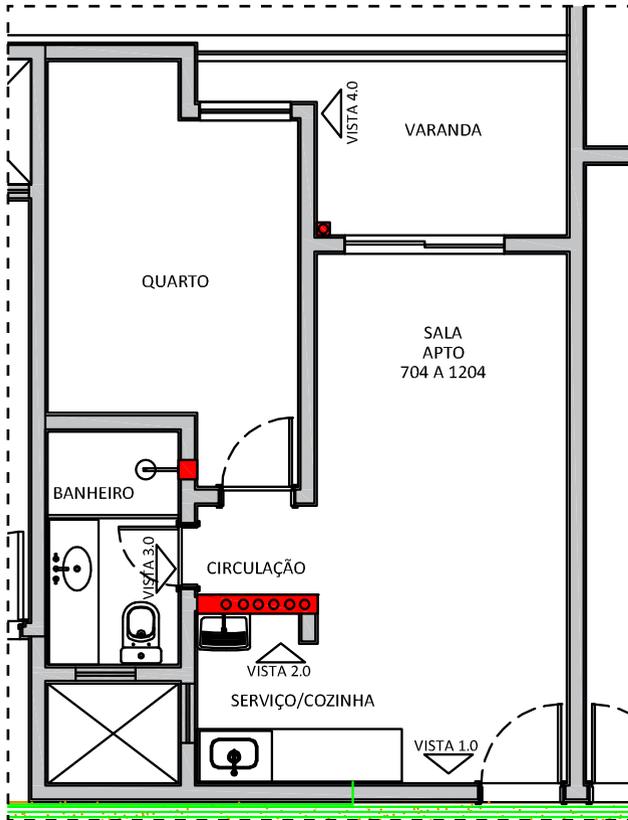
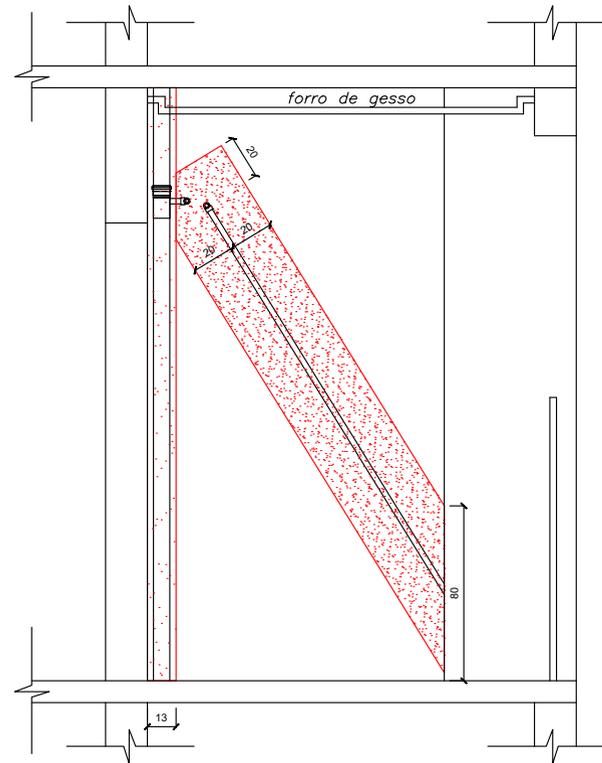


VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 704 A 1204

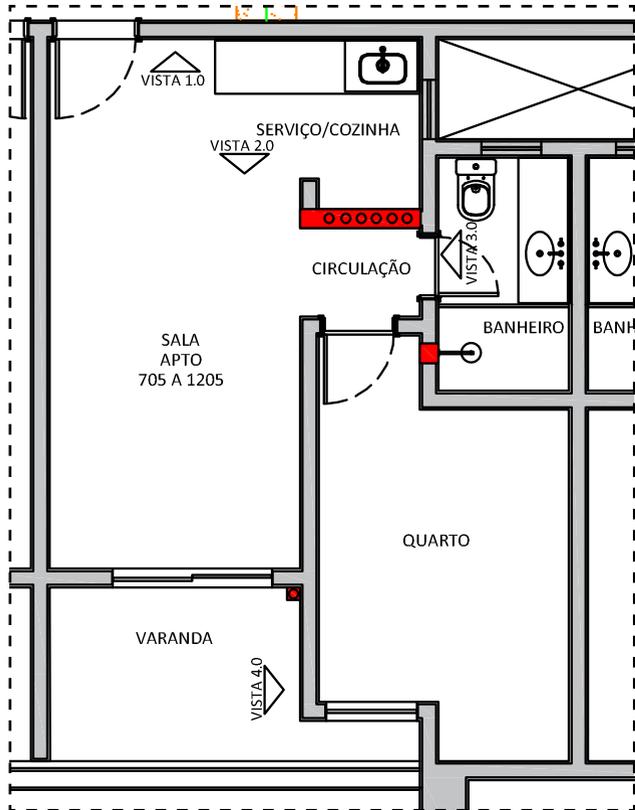


PLANTA APARTAMENTO 704 A 1204

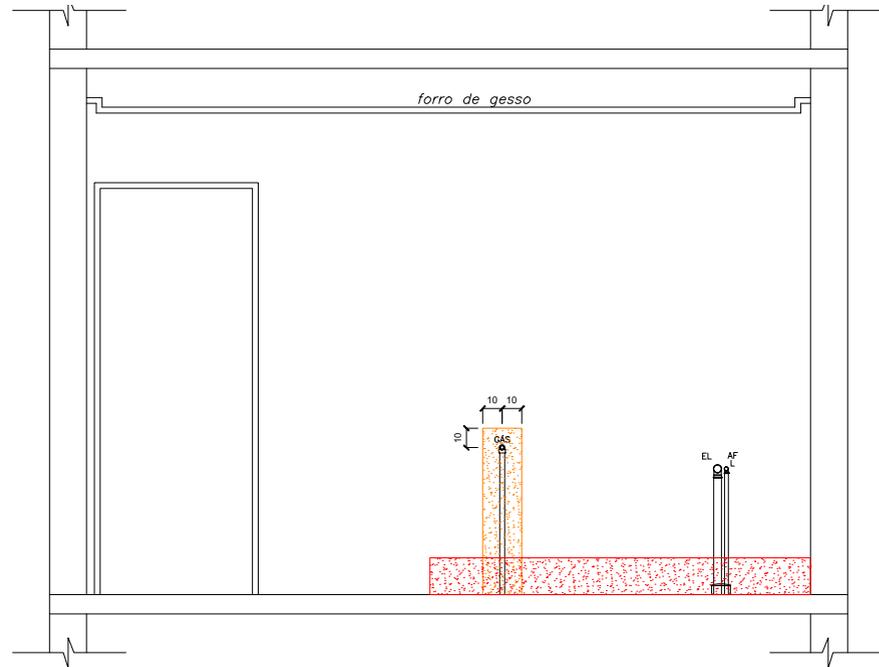


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 704 A 1204

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 705 A 1205

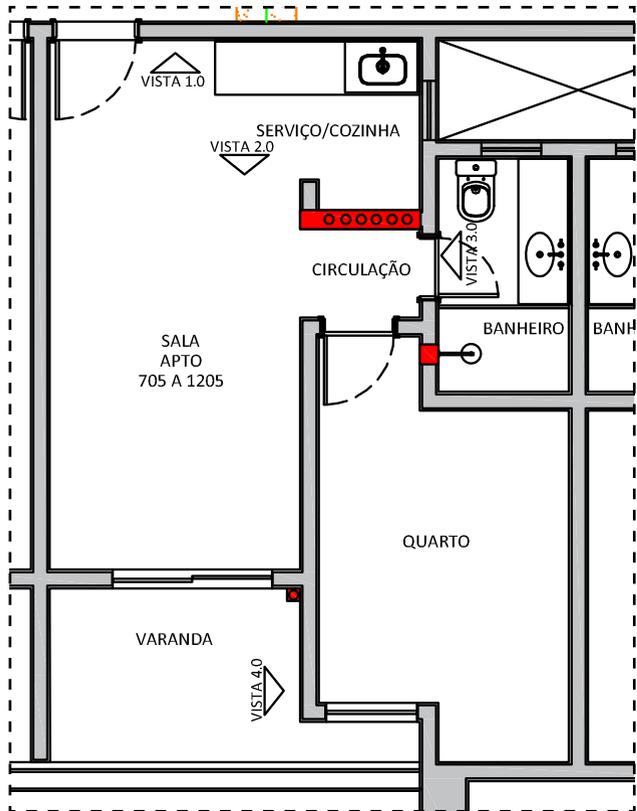


PLANTA APARTAMENTO 705 A 1205

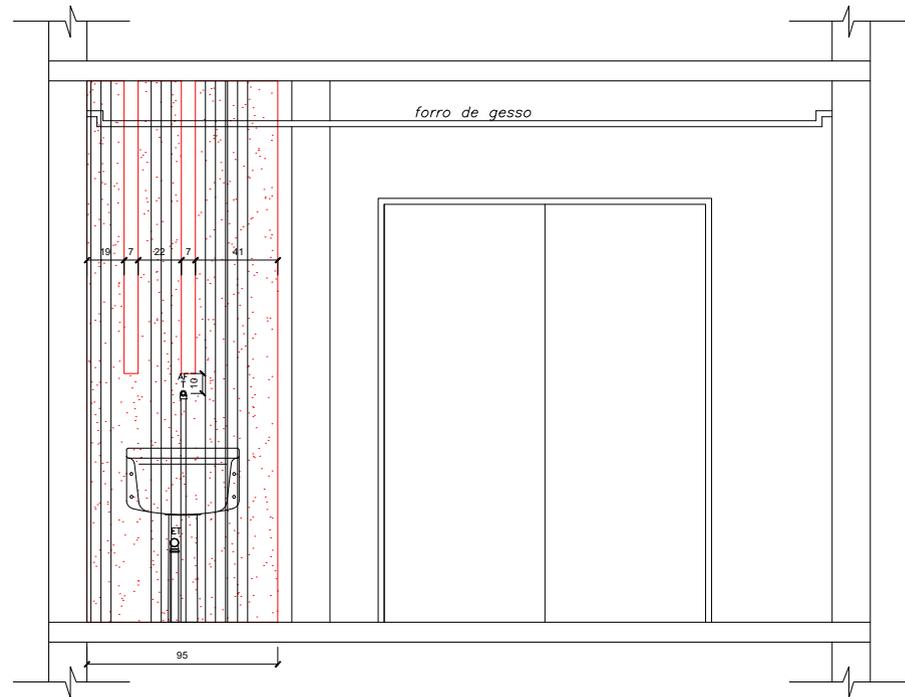


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 705 A 1205

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 705 A 1205

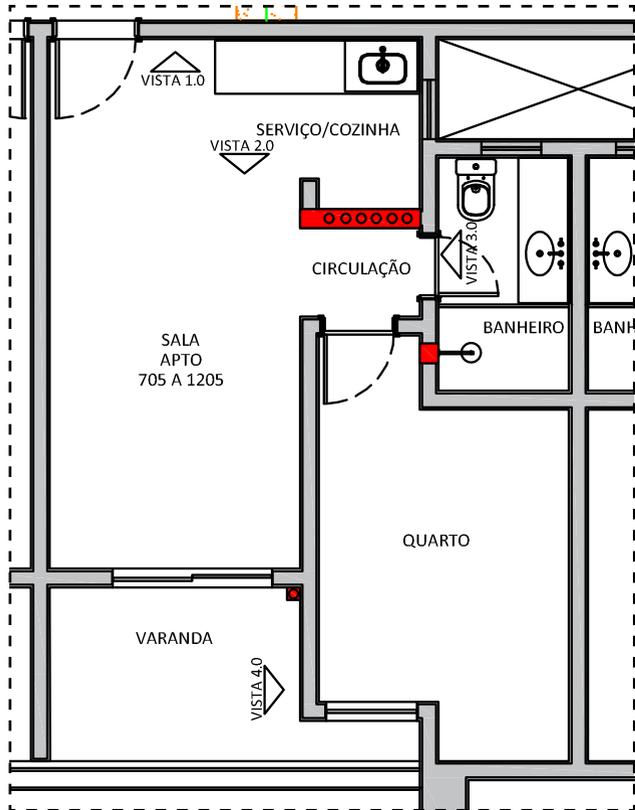


PLANTA APARTAMENTO 705 A 1205

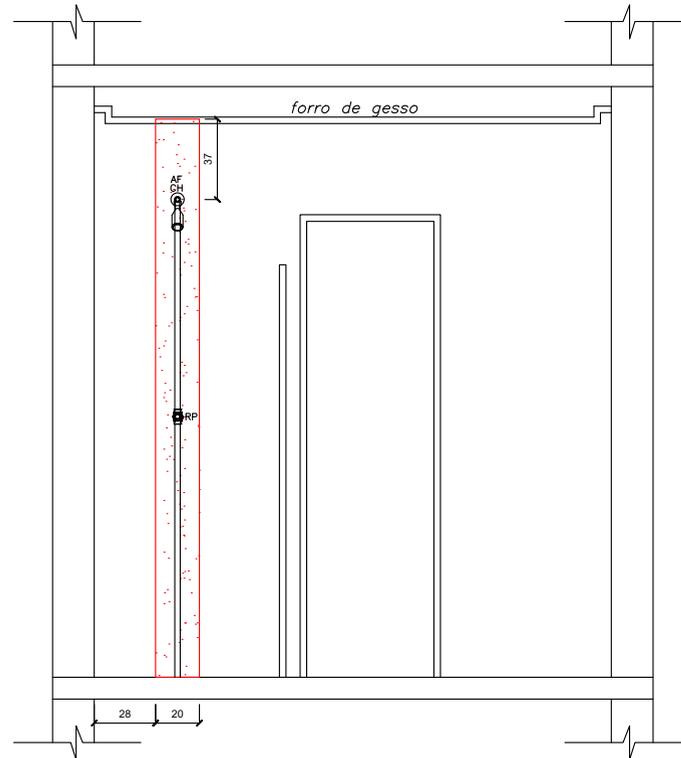


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 705 A 1205

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 705 A 1205

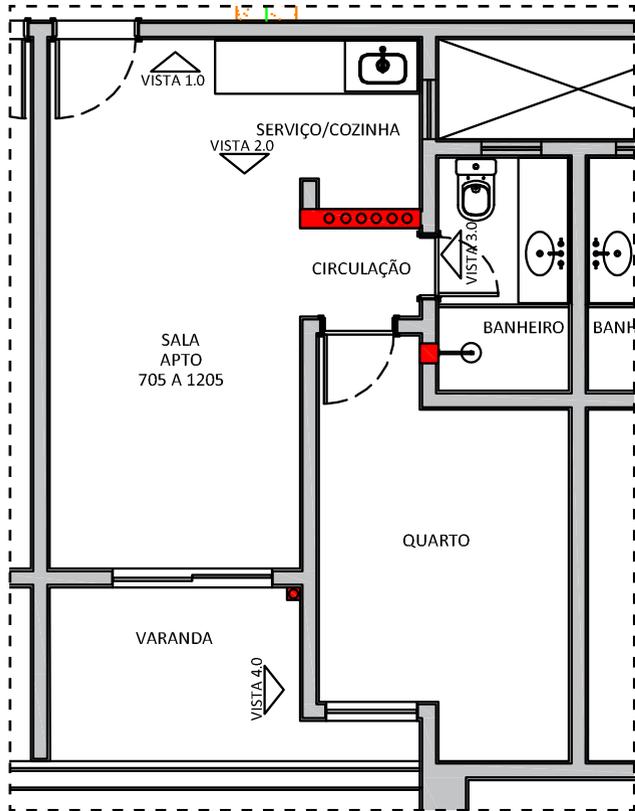


PLANTA APARTAMENTO 705 A 1205

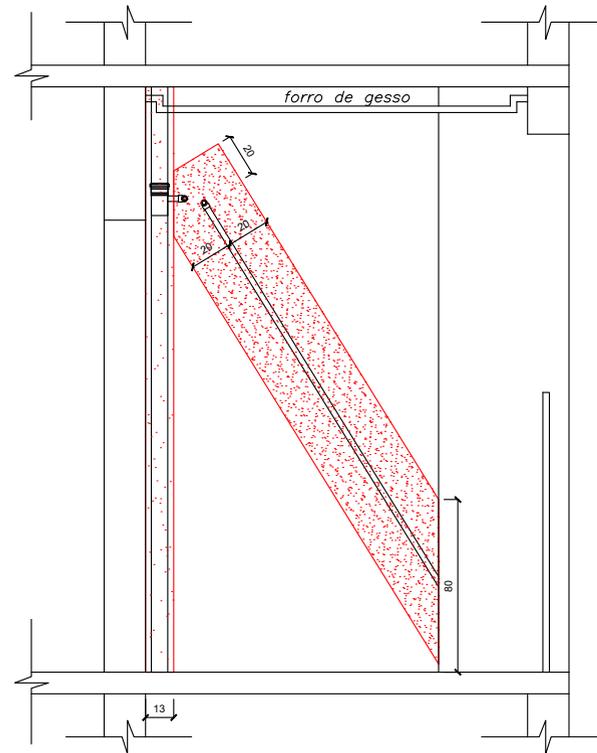


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 705 A 1205

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 705 A 1205

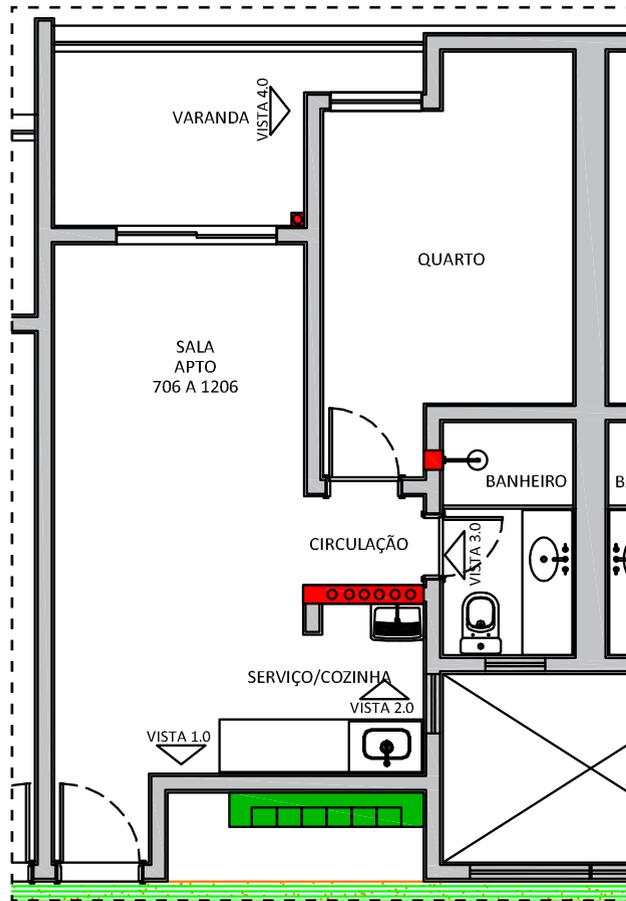


PLANTA APARTAMENTO 705 A 1205

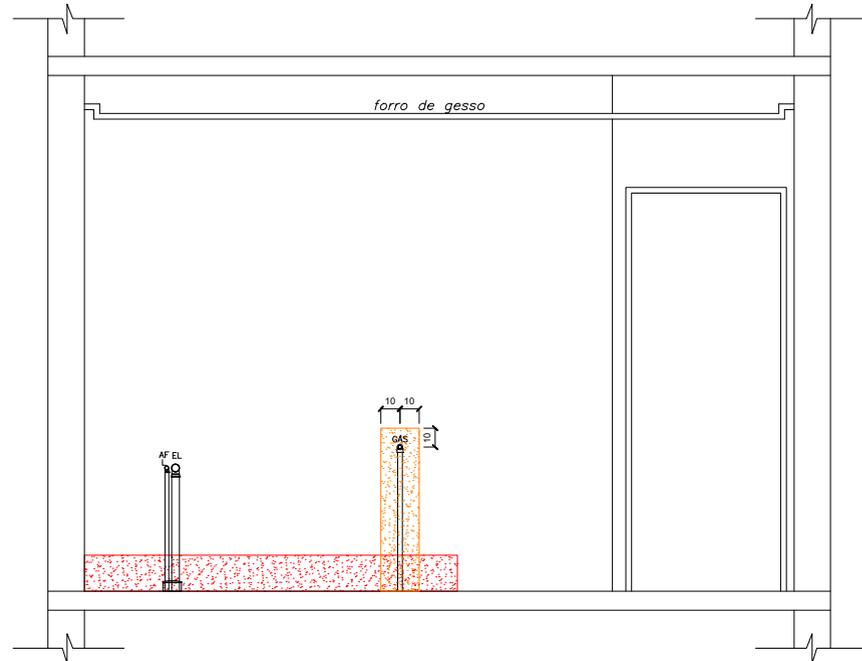


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 705 A 1205

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 706 A 1206

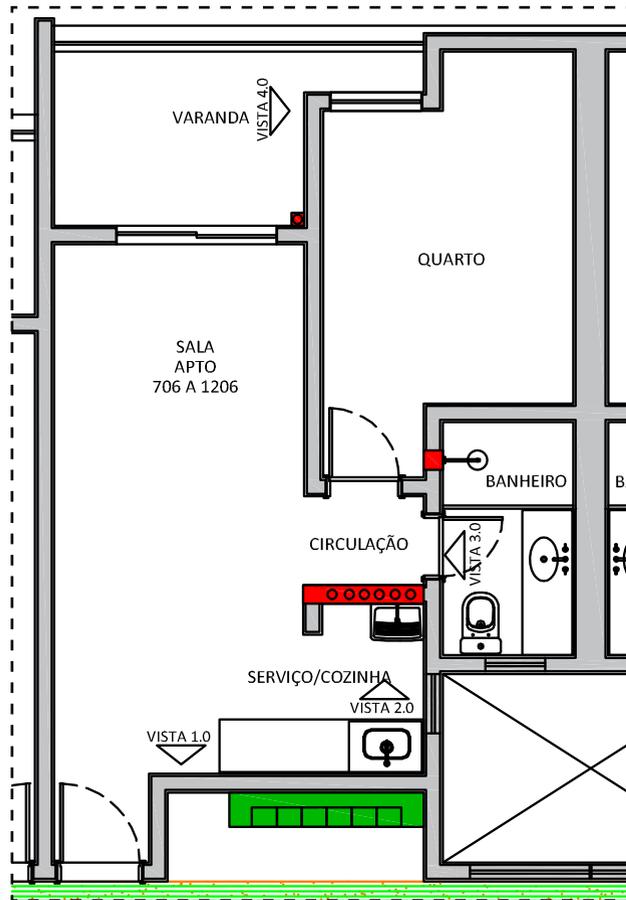


PLANTA APARTAMENTO 706 A 1206

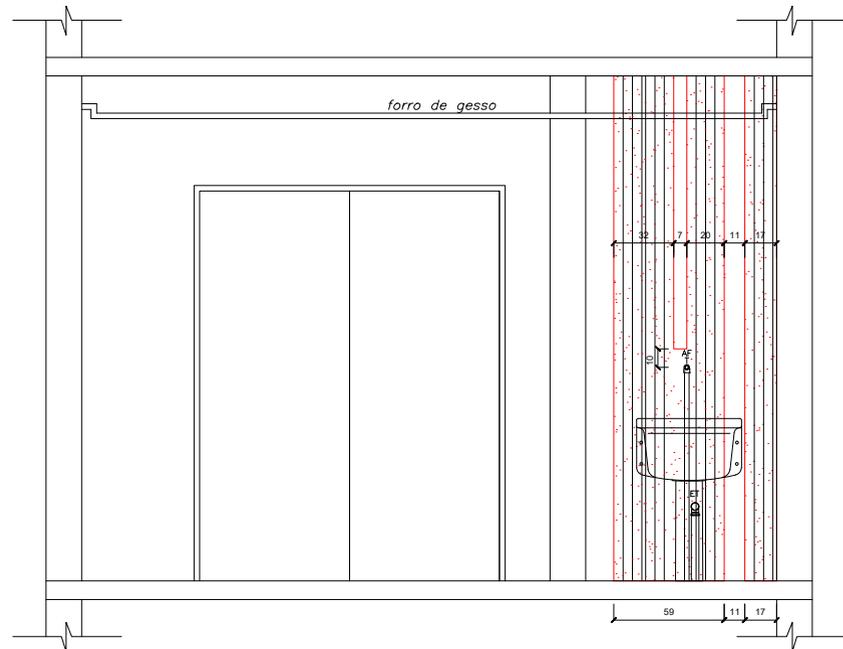


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 706 A 1206

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 706 A 1206

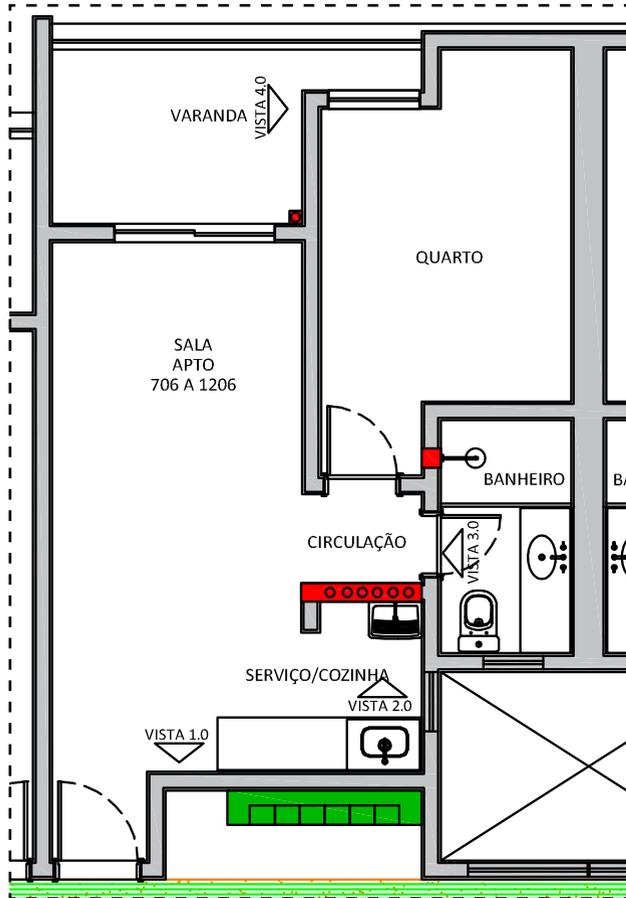


PLANTA APARTAMENTO 706 A 1206

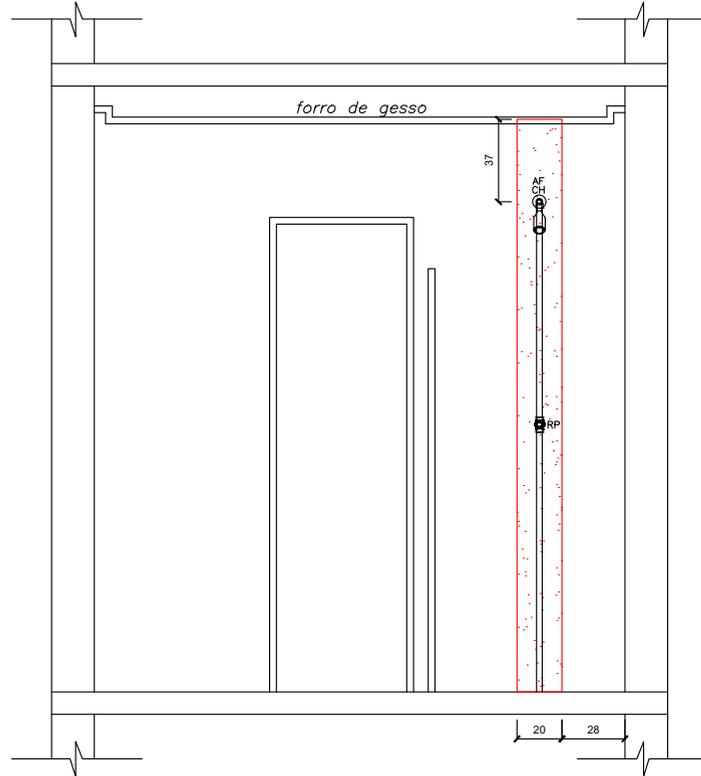


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 706 A 1206

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 706 A 1206

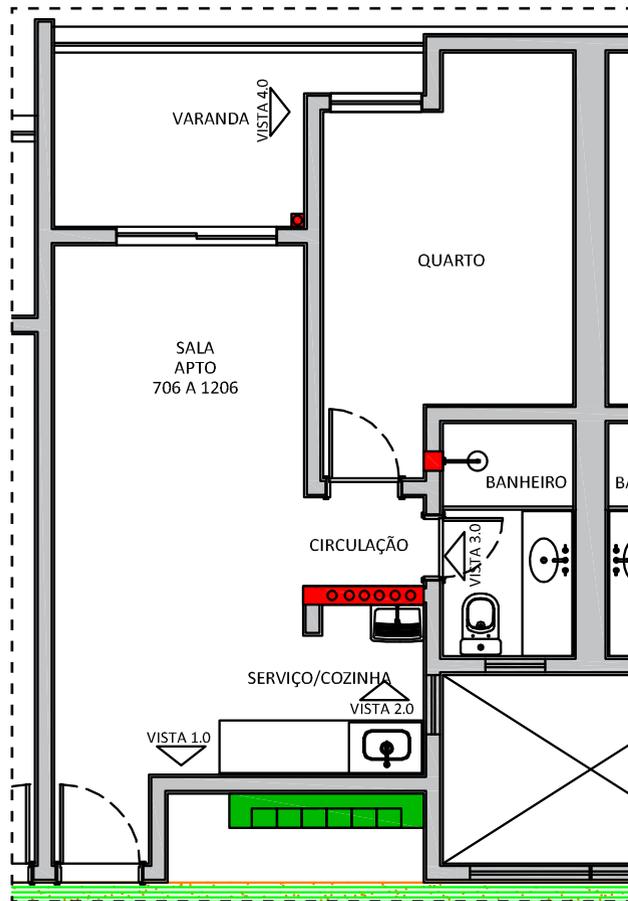


PLANTA APARTAMENTO 706 A 1206

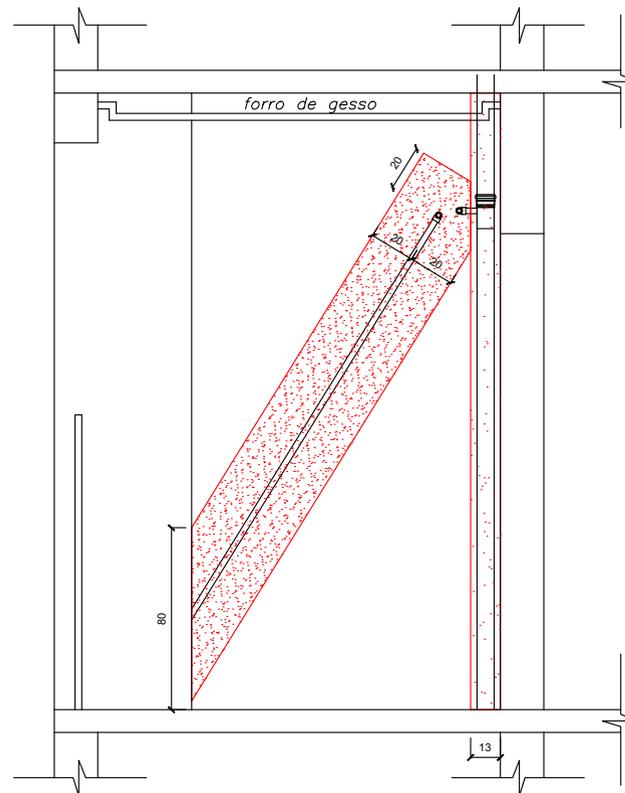


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 706 A 1206

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 706 A 1206

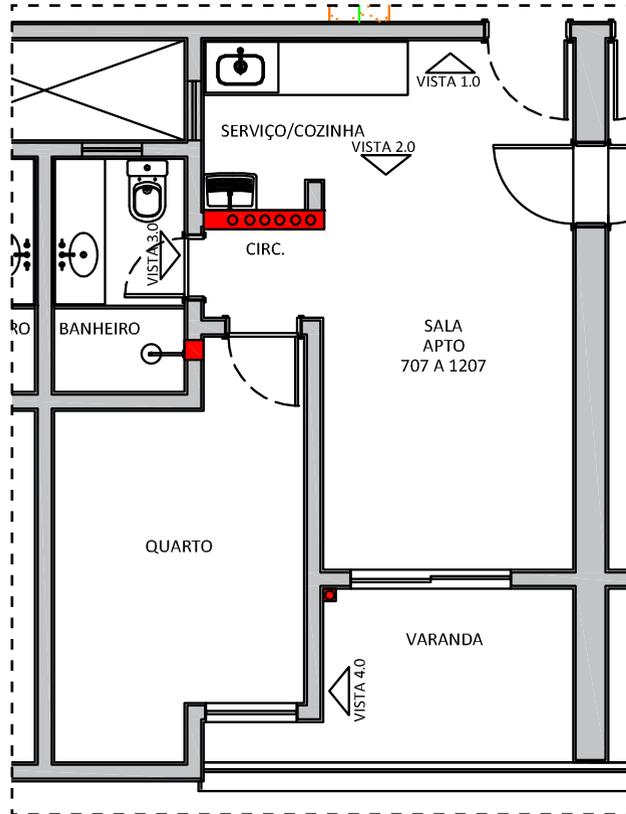


PLANTA APARTAMENTO 706 A 1206

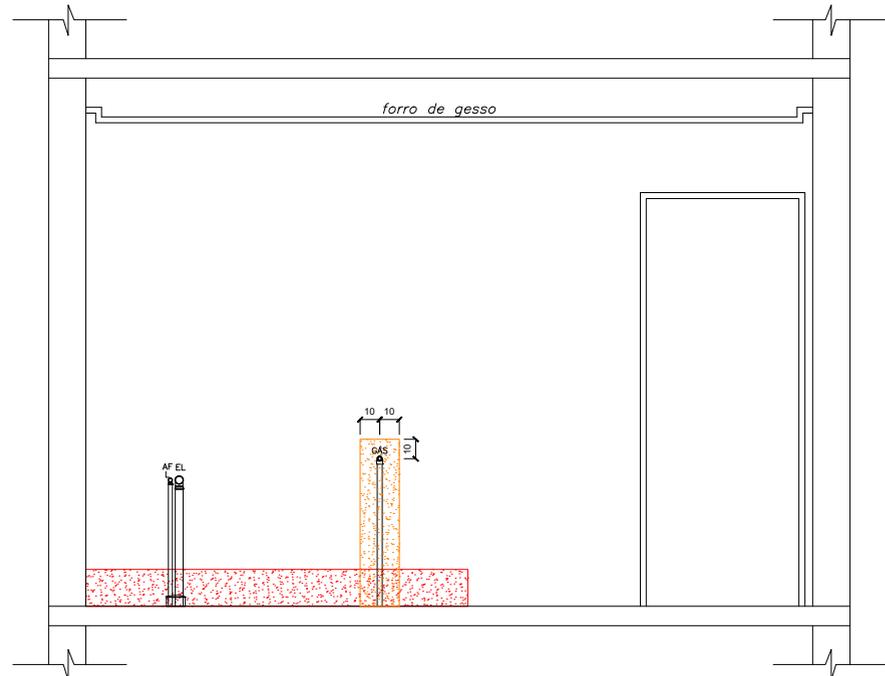


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 706 A 1206

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 707 A 1207

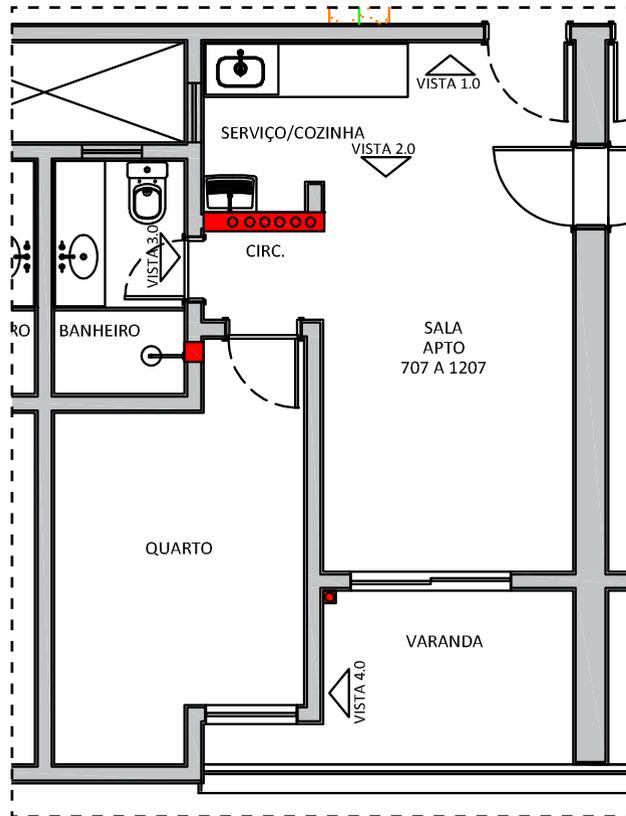


PLANTA APARTAMENTO 707 A 1207

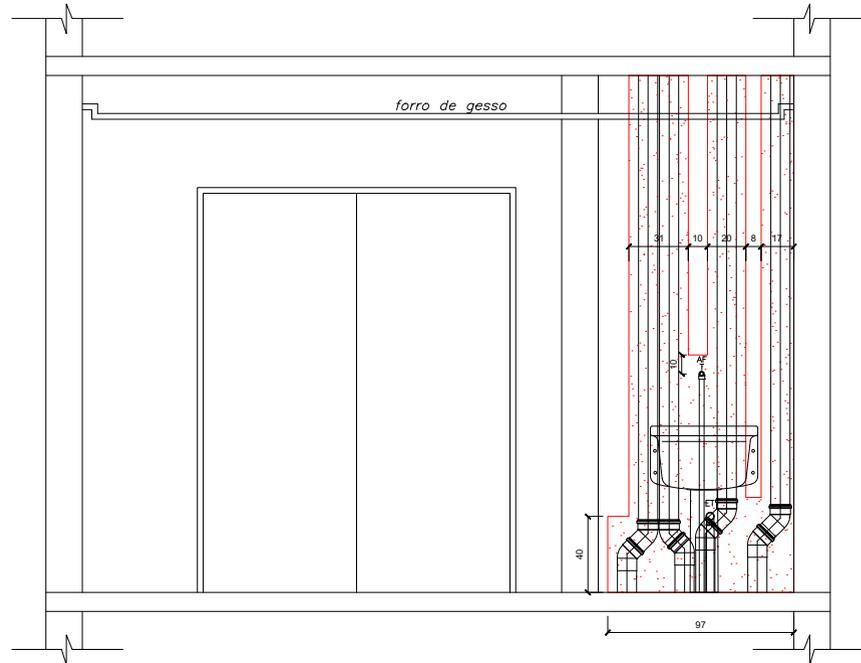


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 707 A 1207

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 707 A 1207

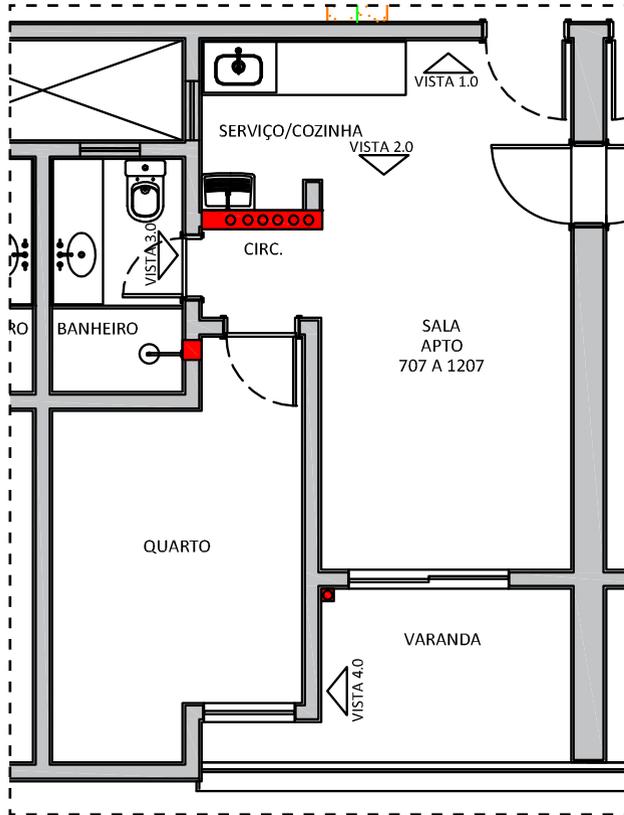


PLANTA APARTAMENTO 707 A 1207

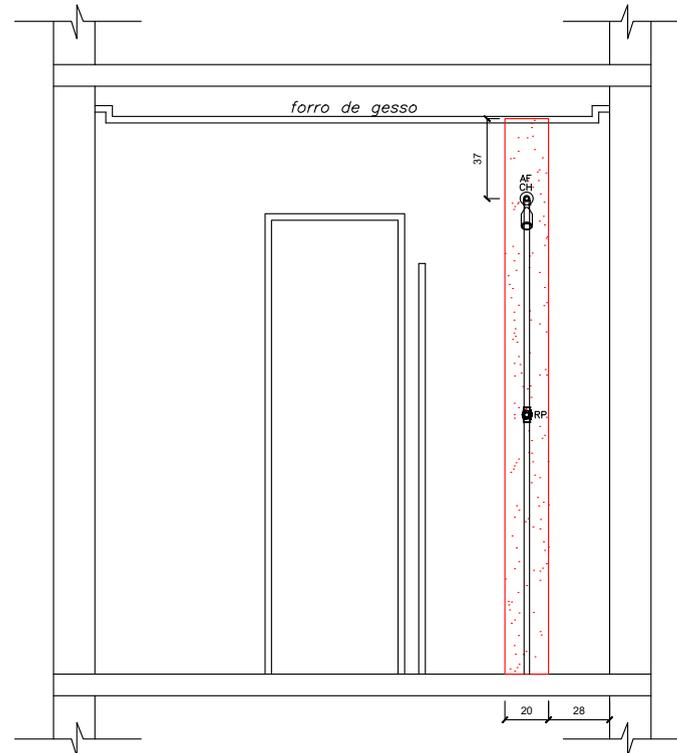


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 707 A 1207

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 707 A 1207

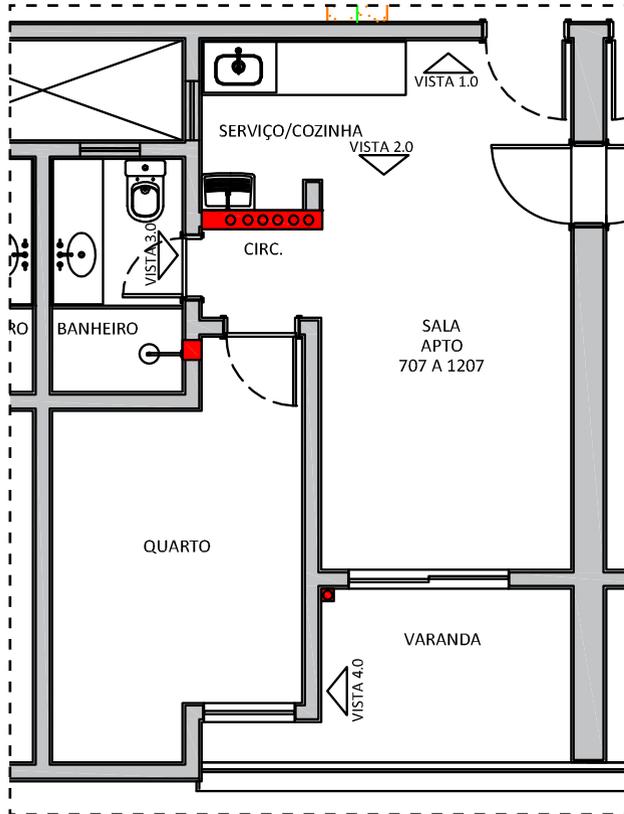


PLANTA APARTAMENTO 707 A 1207

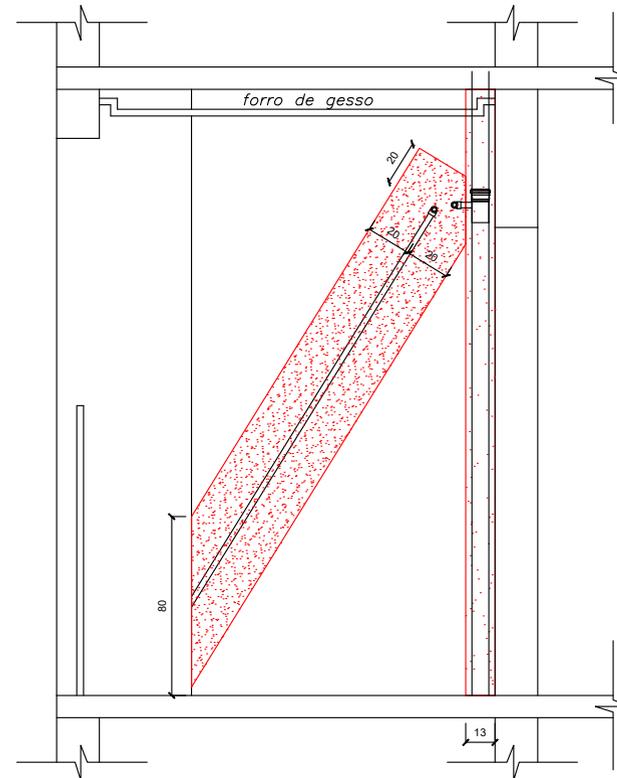


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 707 A 1207

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 707 A 1207

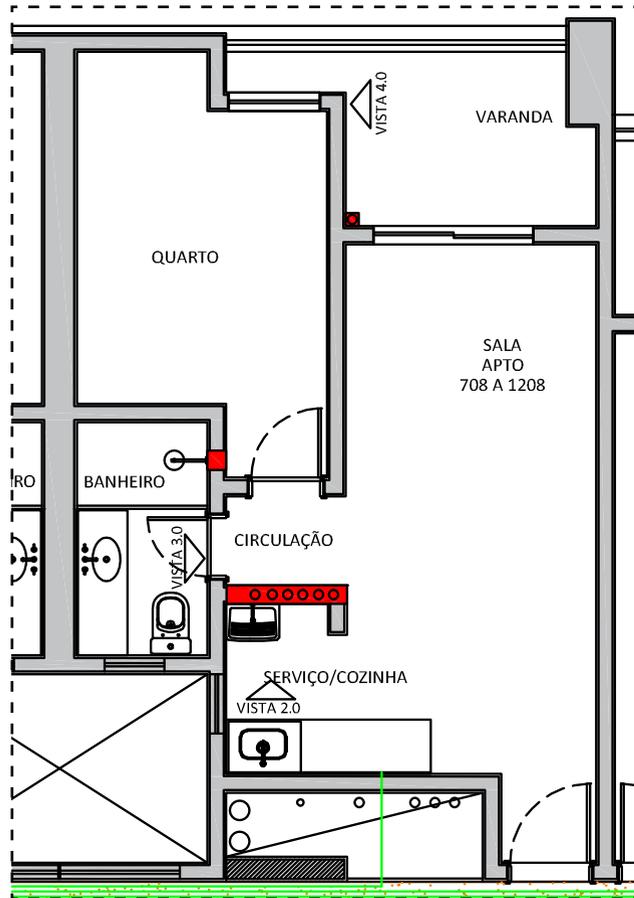


PLANTA APARTAMENTO 707 A 1207

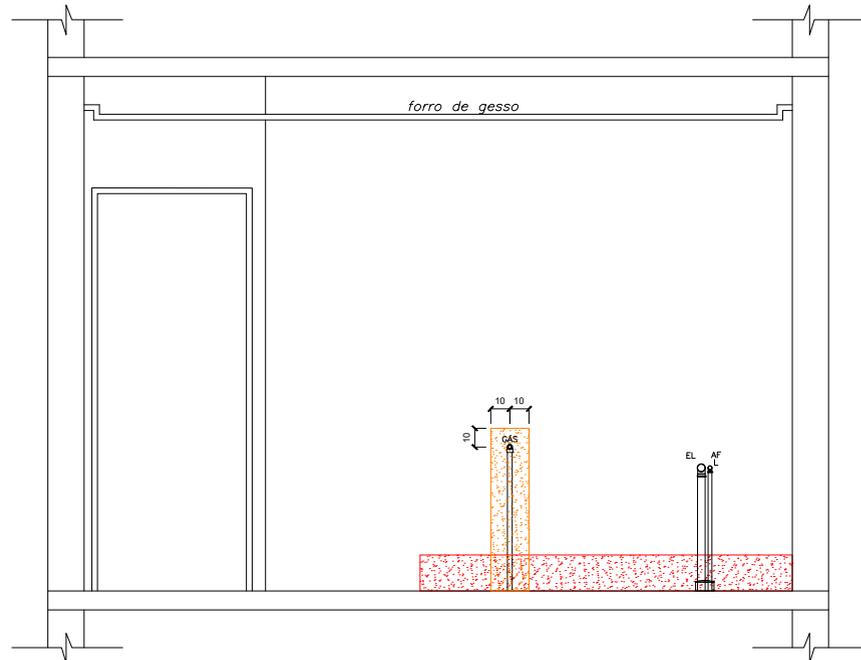


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 707 A 1207

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 708 A 1208

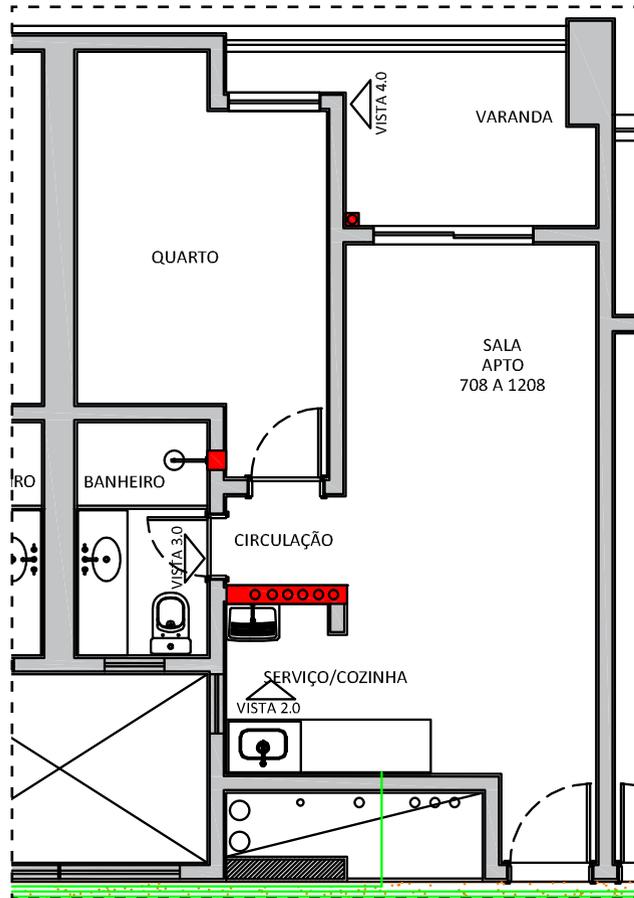


PLANTA APARTAMENTO 708 A 1208

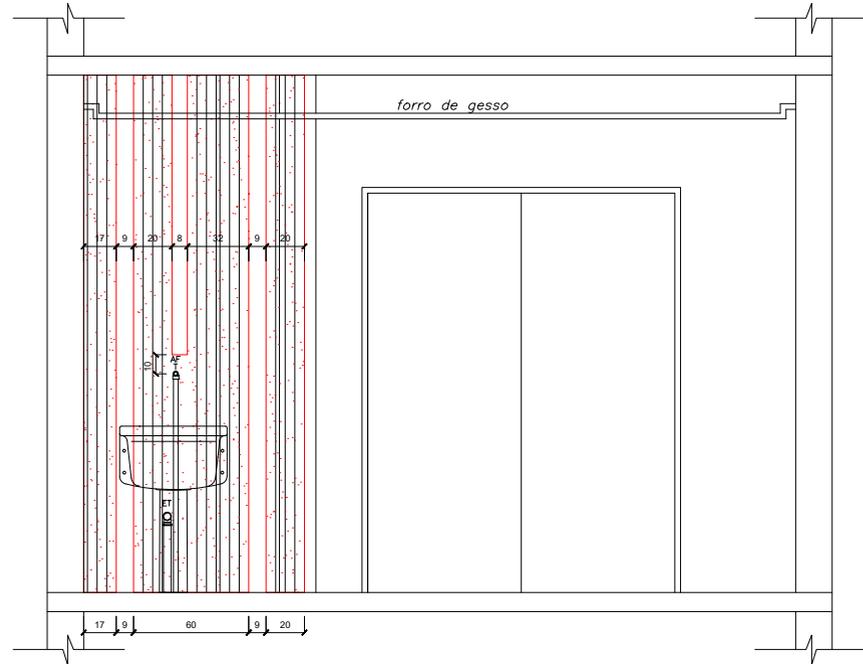


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 708 A 1208

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 708 A 1208

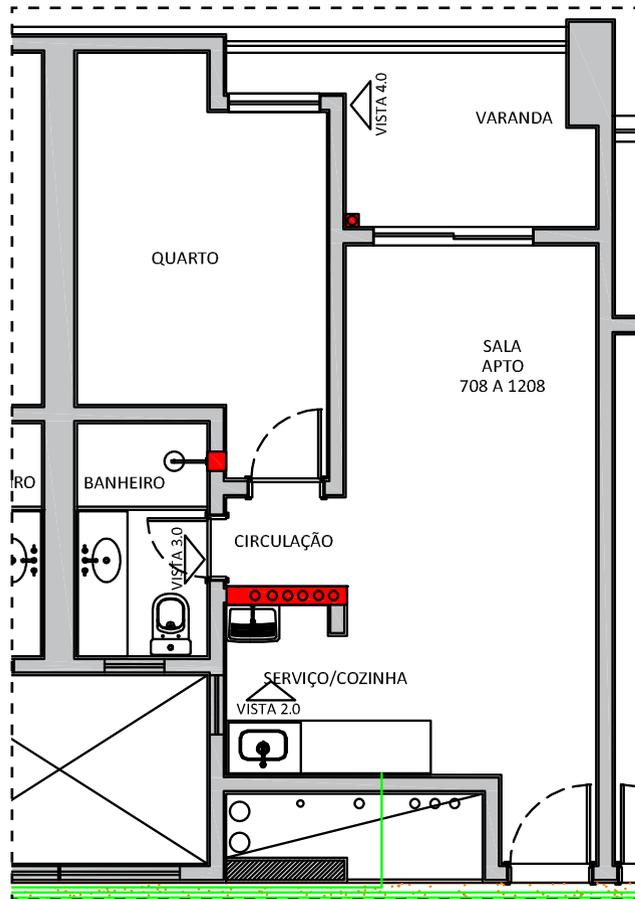


PLANTA APARTAMENTO 708 A 1208

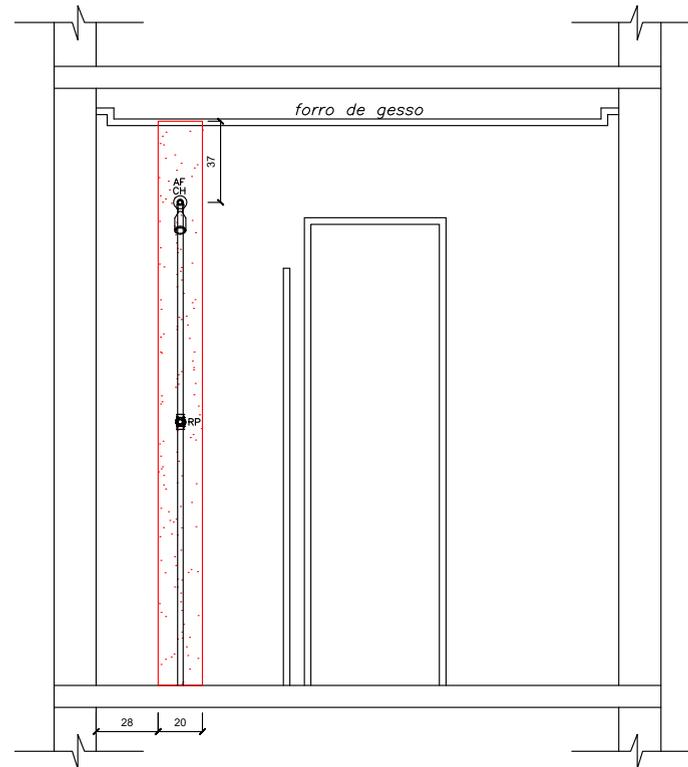


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 708 A 1208

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 708 A 1208

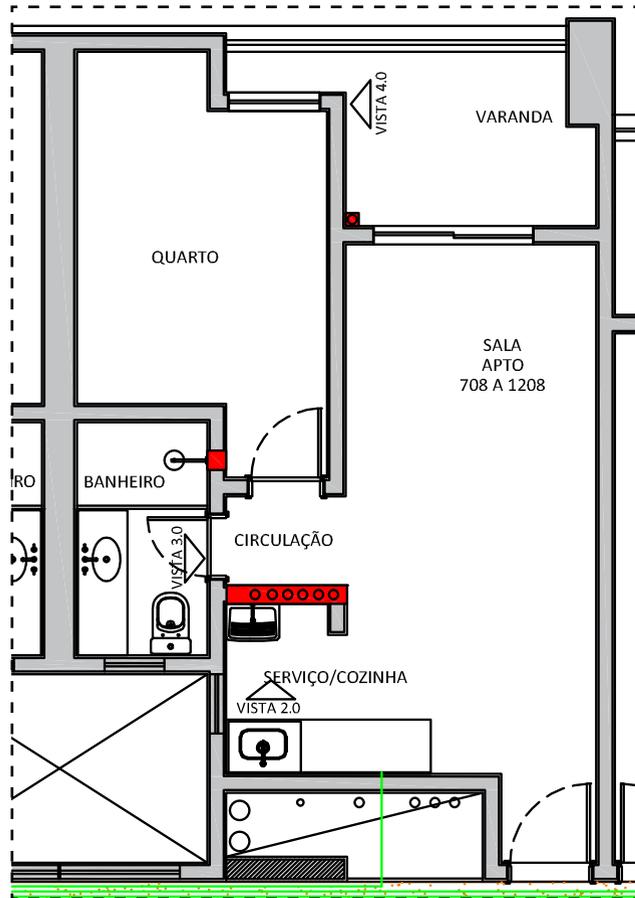


PLANTA APARTAMENTO 708 A 1208

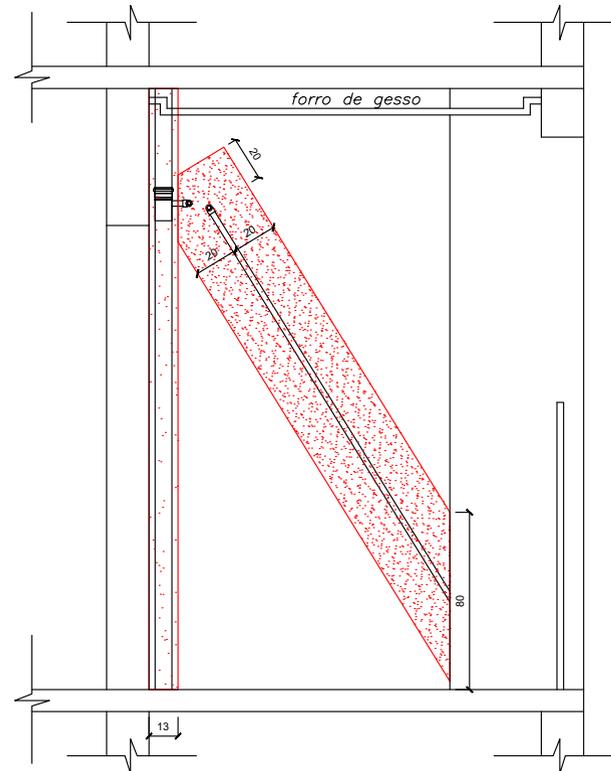


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 708 A 1208

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 708 A 1208

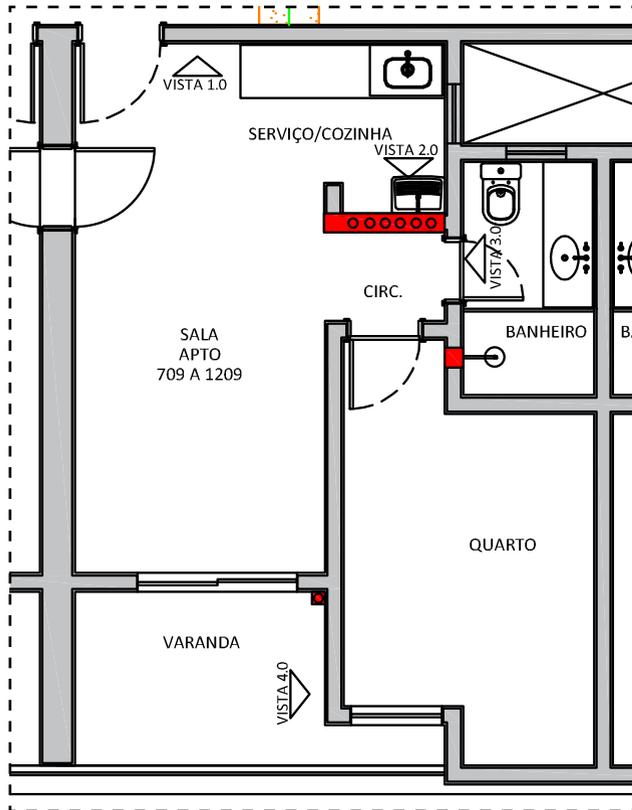


PLANTA APARTAMENTO 708 A 1208

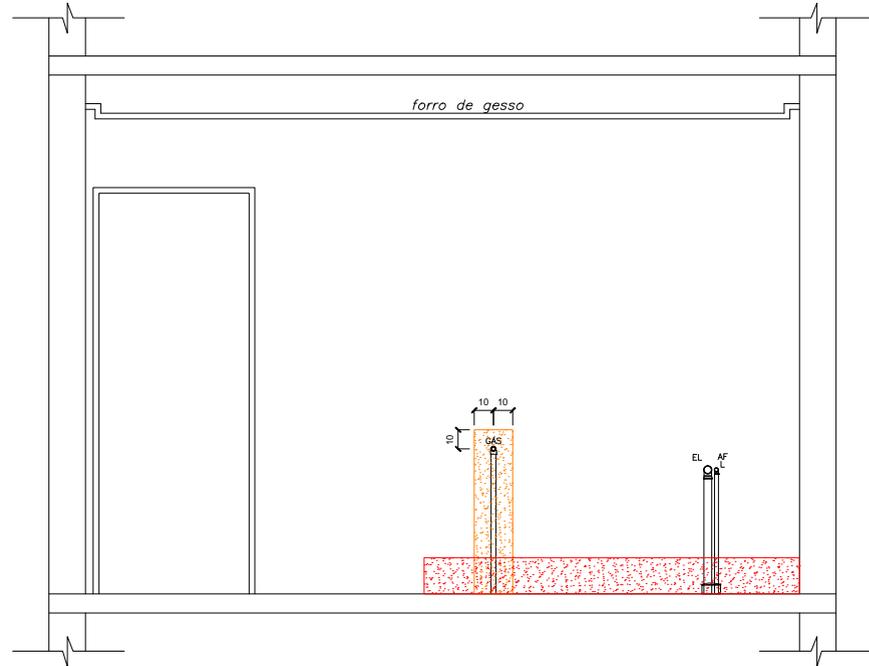


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 708 A 1208

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 709 A 1209

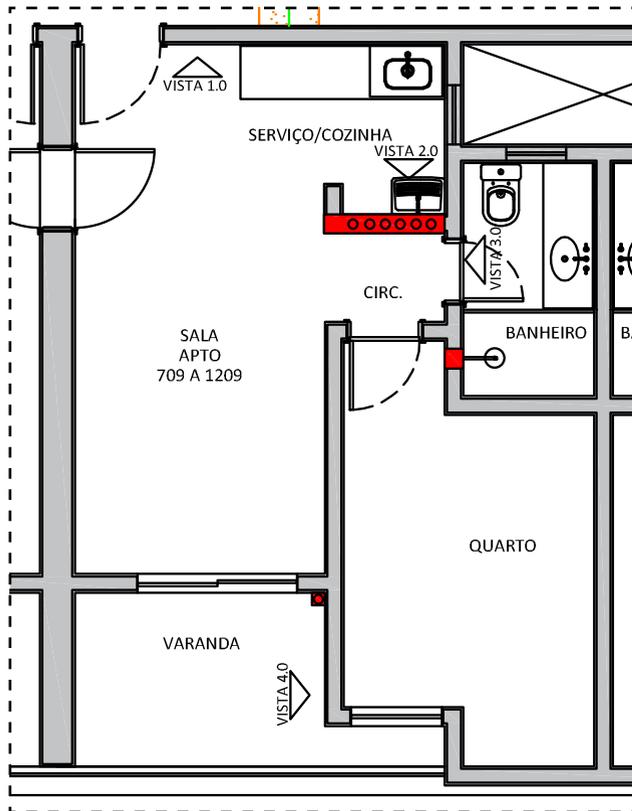


PLANTA APARTAMENTO 709 A 1209

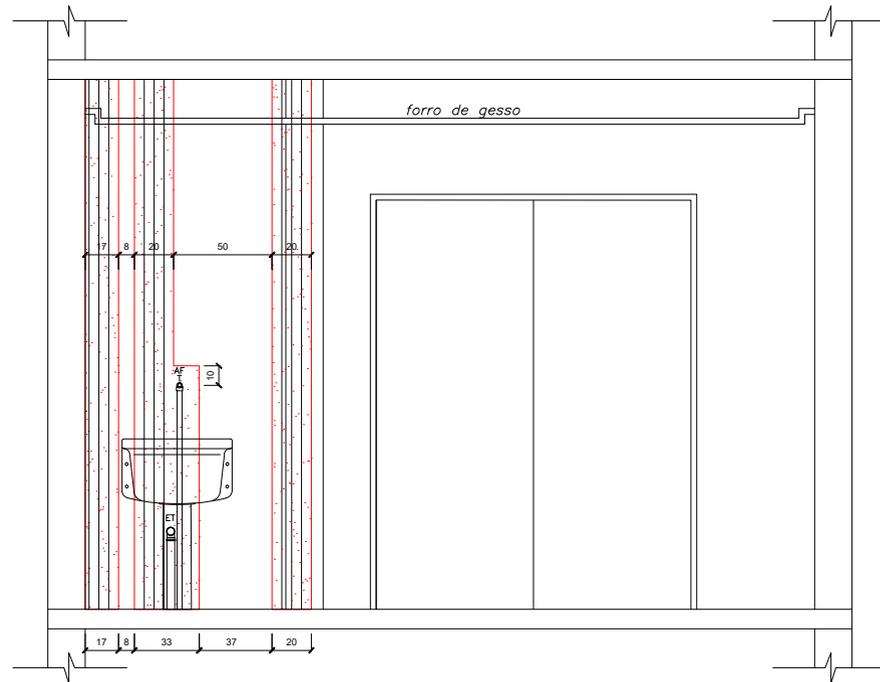


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 709 A 1209

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 709 A 1209

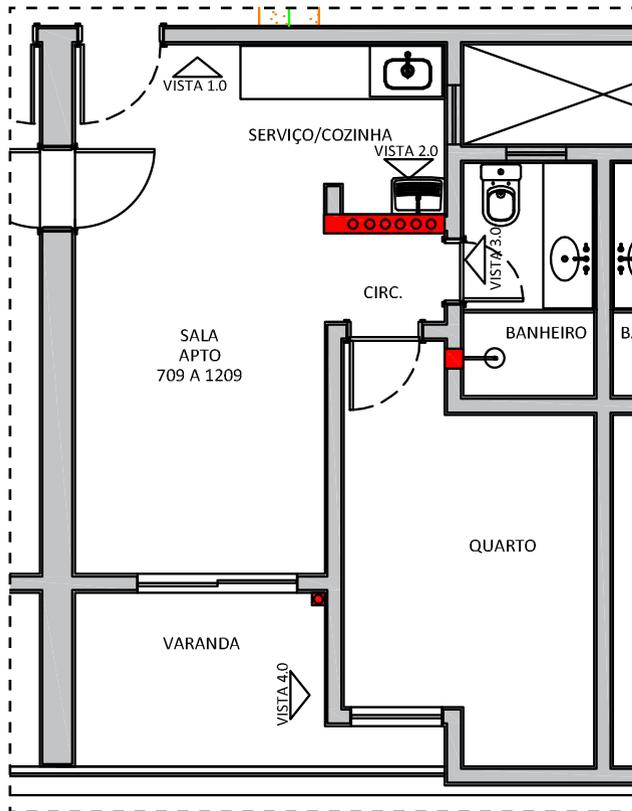


PLANTA APARTAMENTO 709 A 1209

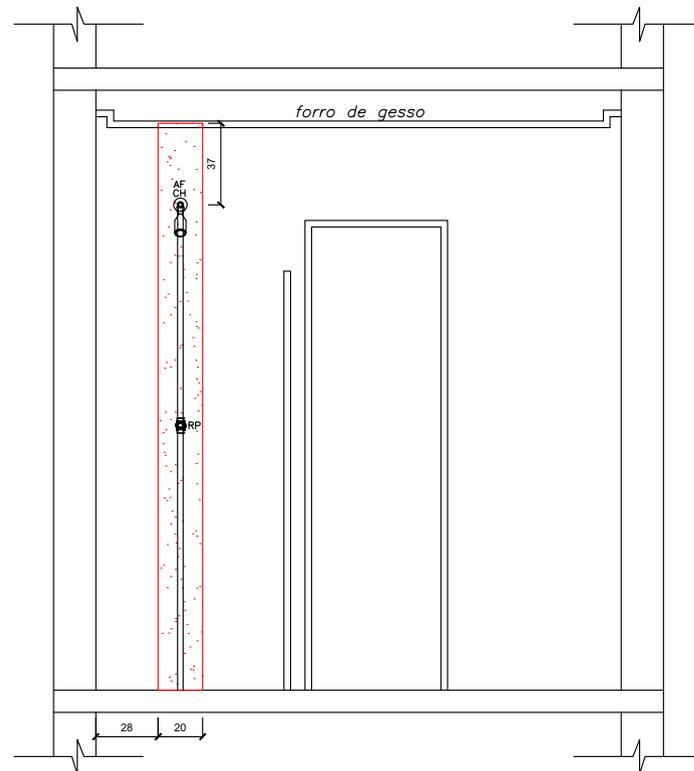


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 709 A 1209

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 709 A 1209

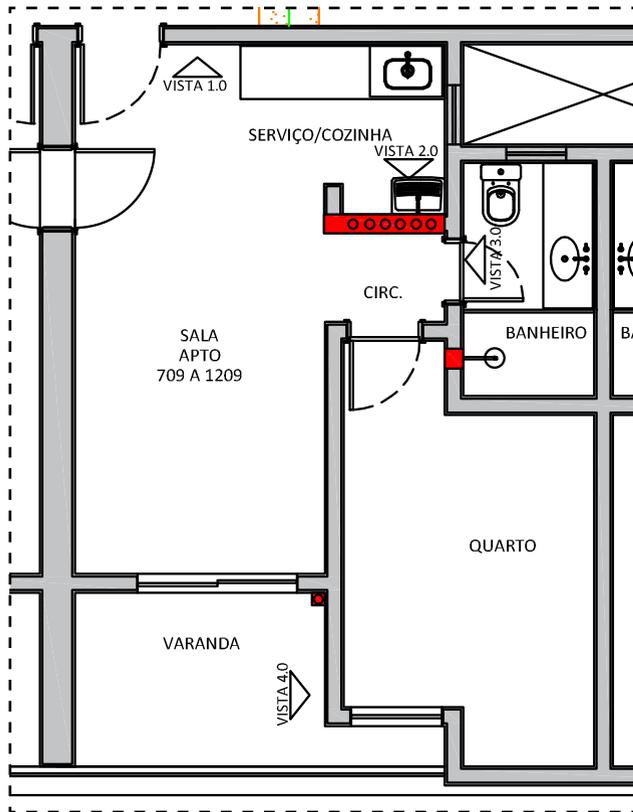


PLANTA APARTAMENTO 709 A 1209

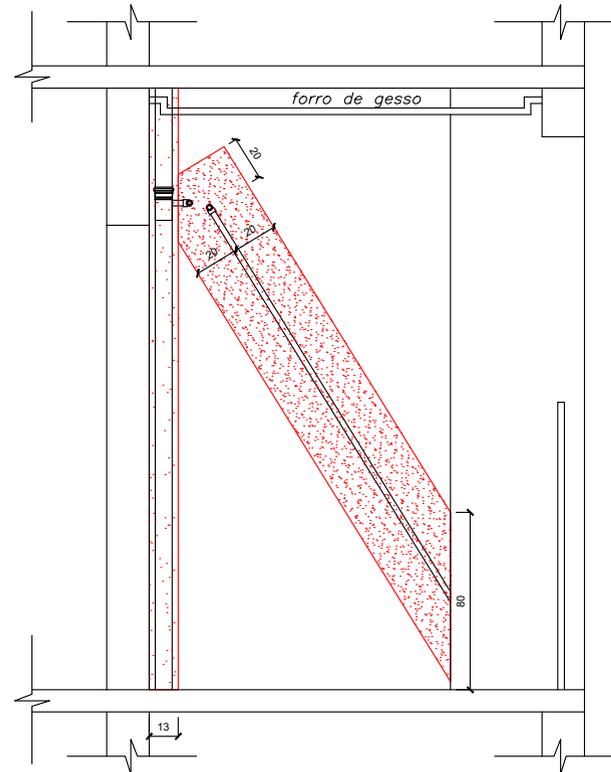


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 709 A 1209

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 709 A 1209

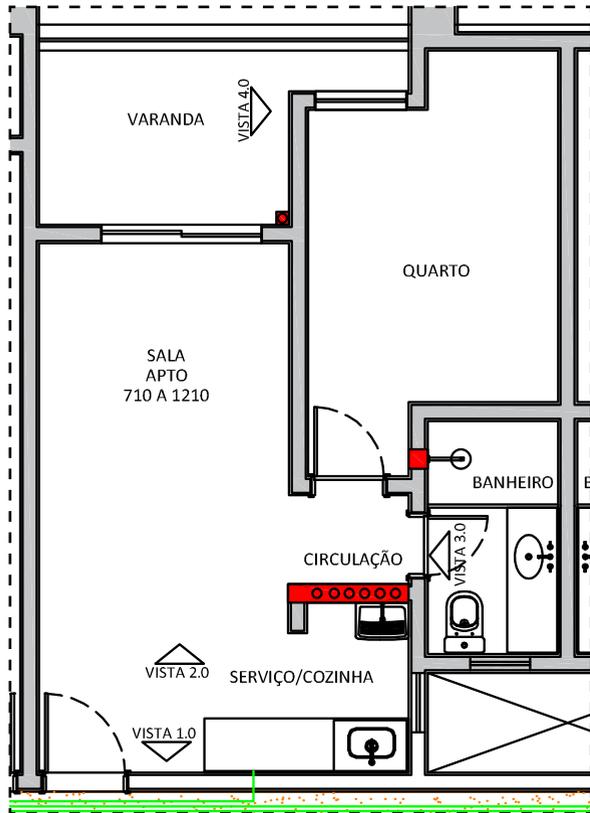


PLANTA APARTAMENTO 709 A 1209

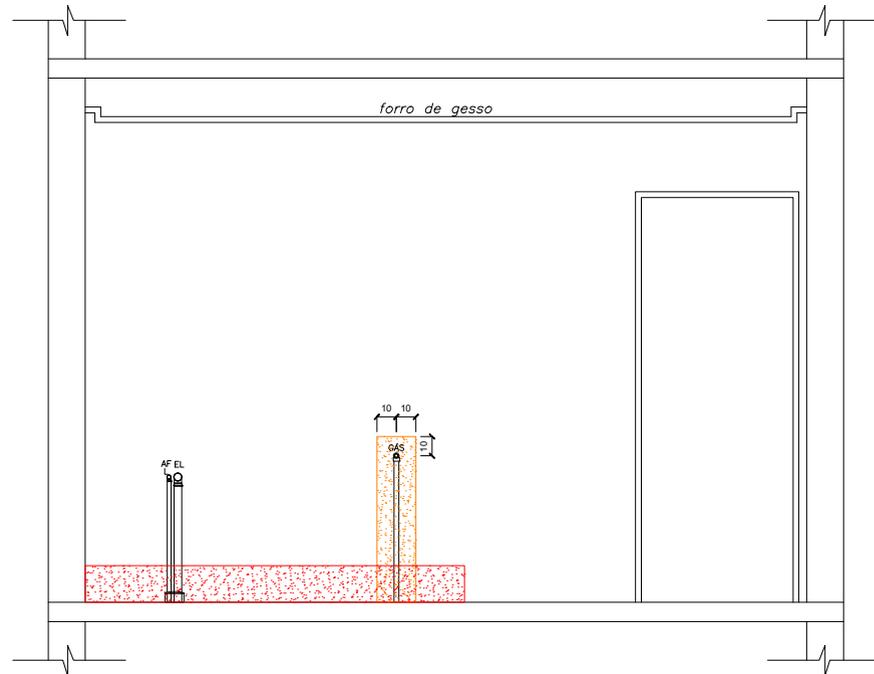


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 709 A 1209

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 710 A 1210

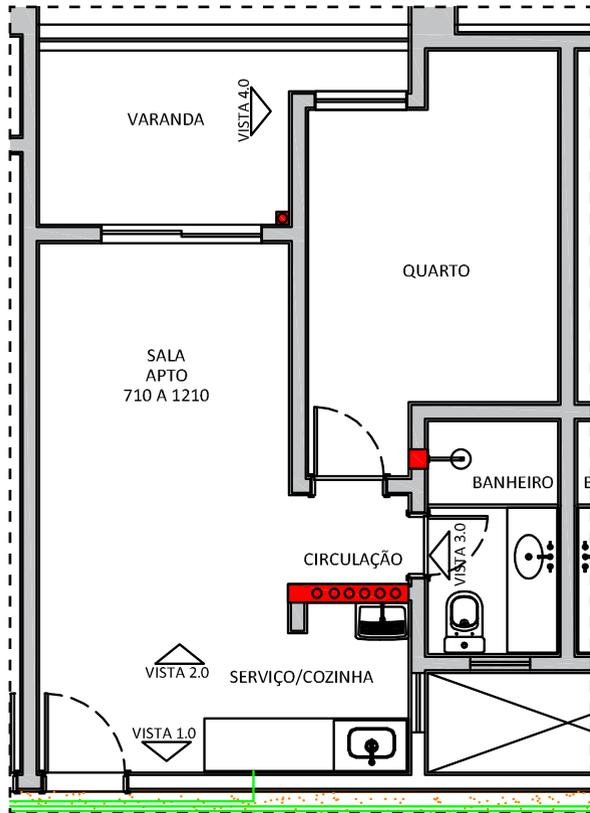


PLANTA APARTAMENTO 710 A 1210

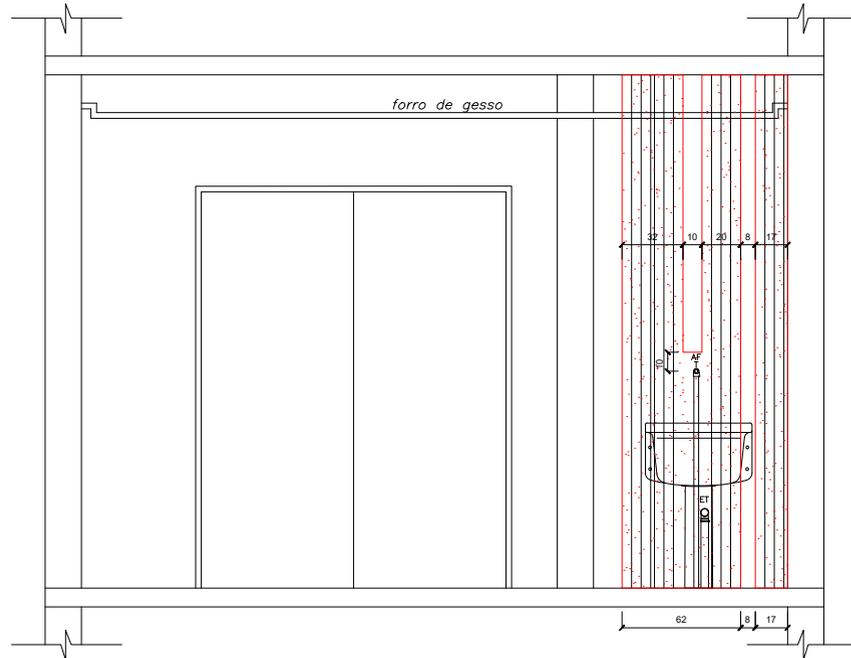


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 710 A 1210

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 710 A 1210

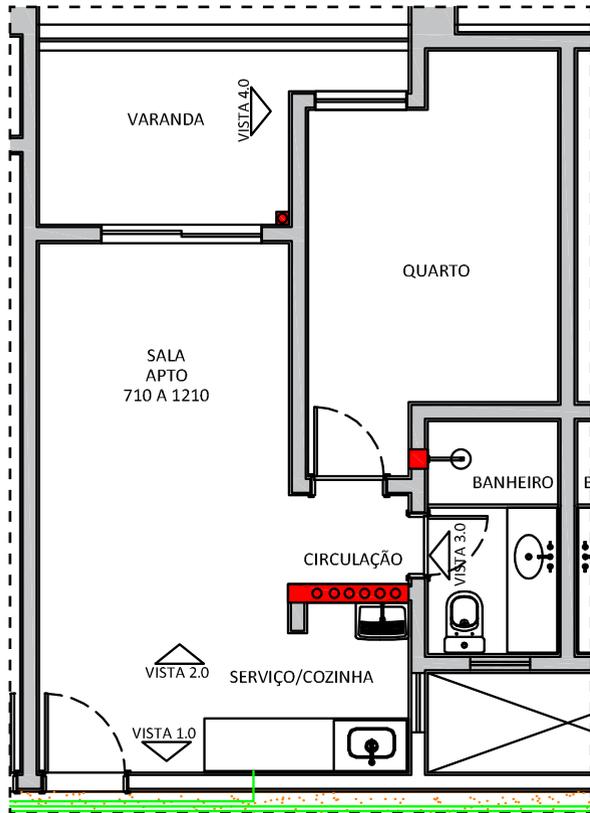


PLANTA APARTAMENTO 710 A 1210

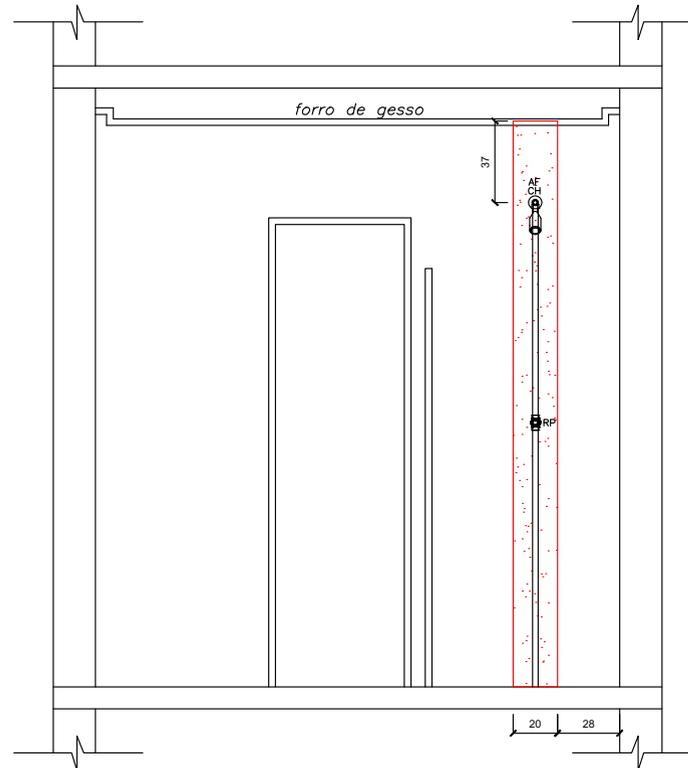


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 710 A 1210

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 710 A 1210

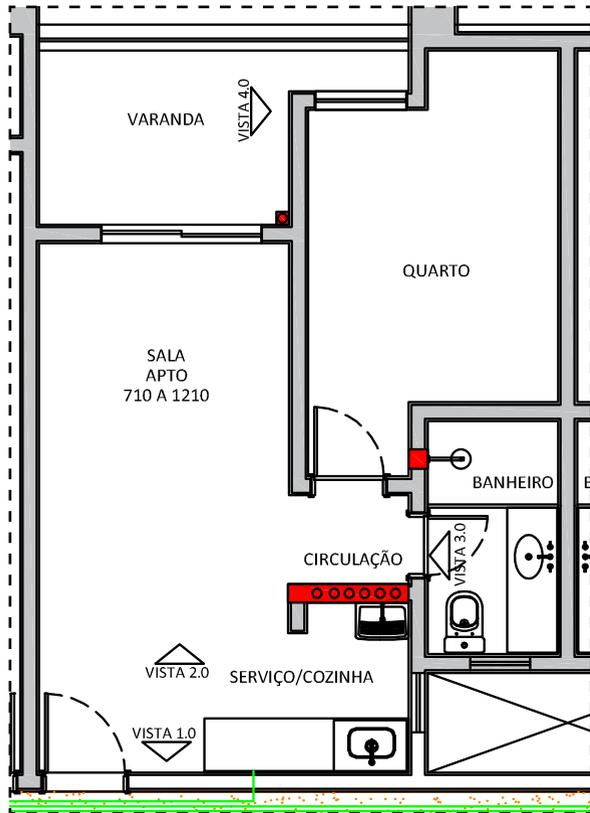


PLANTA APARTAMENTO 710 A 1210

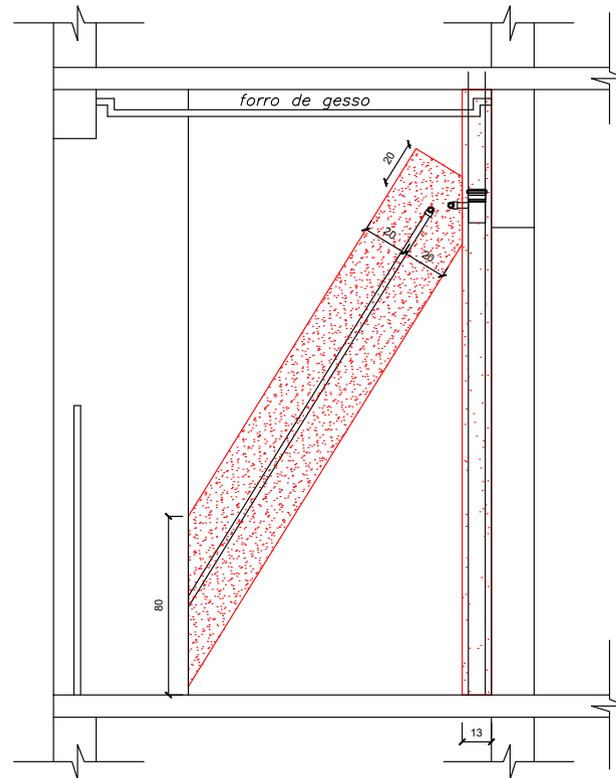


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 710 A 1210

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 710 A 1210

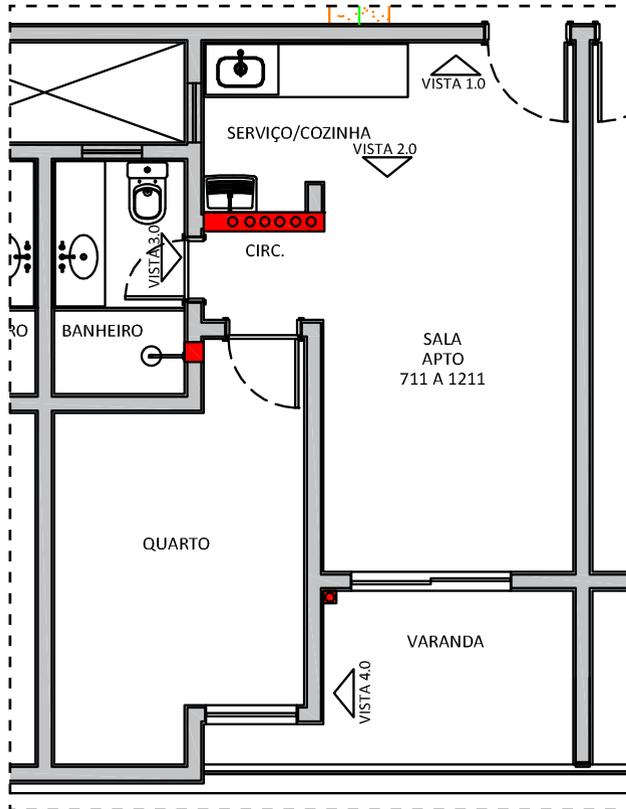


PLANTA APARTAMENTO 710 A 1210

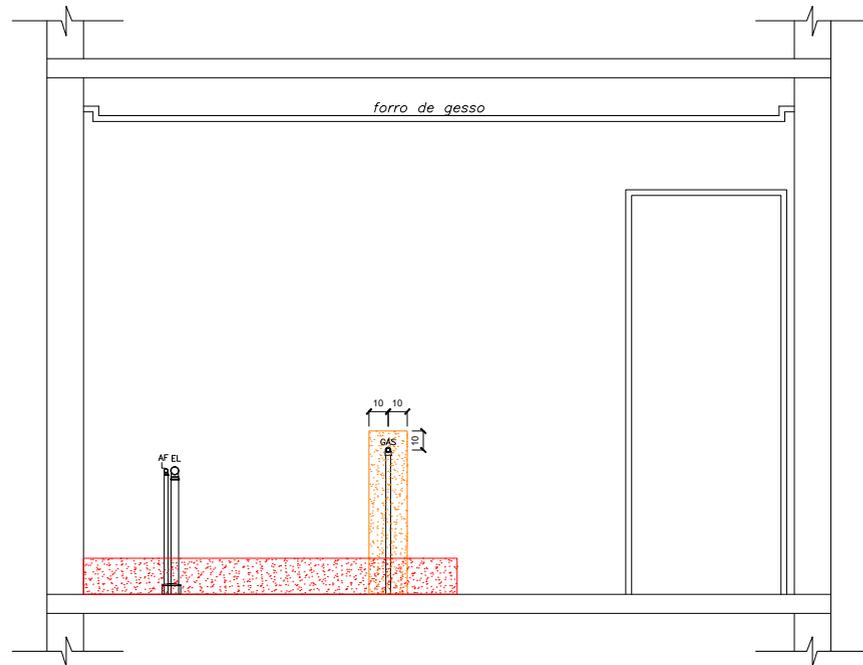


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 710 A 1210

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 711 A 1211

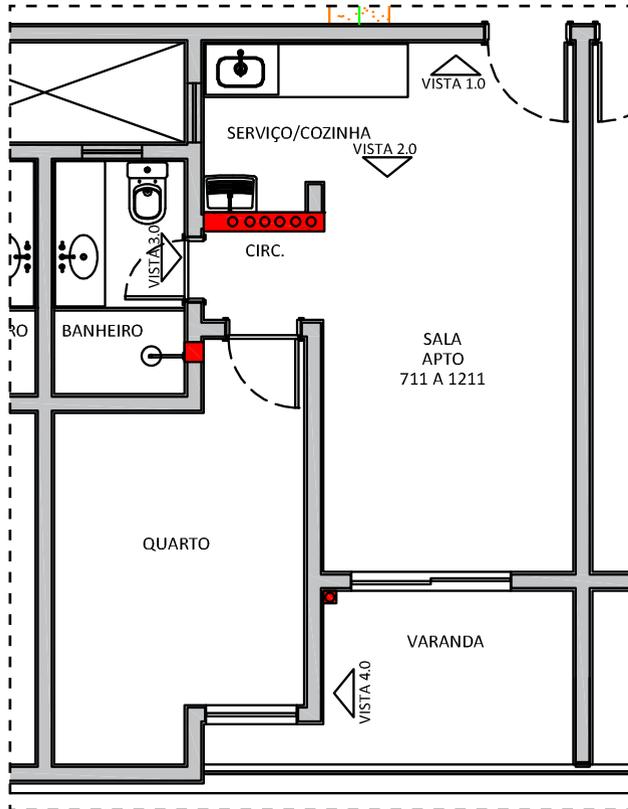


PLANTA APARTAMENTO 711 A 1211

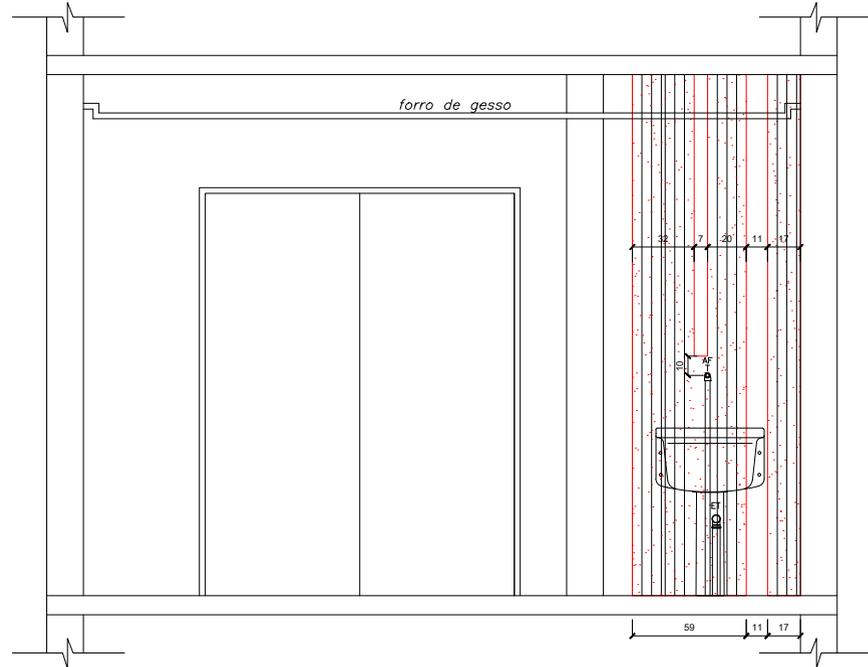


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 711 A 1211

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 711 A 1211

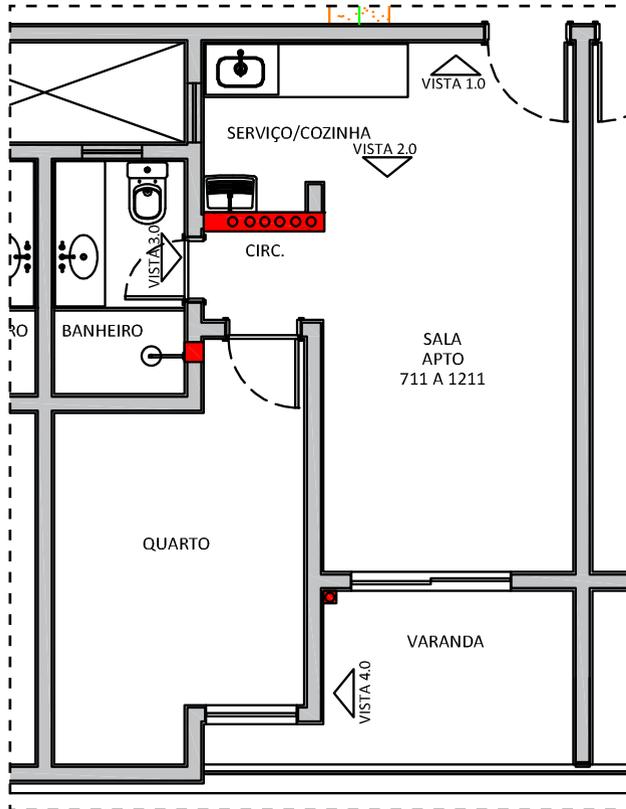


PLANTA APARTAMENTO 711 A 1211

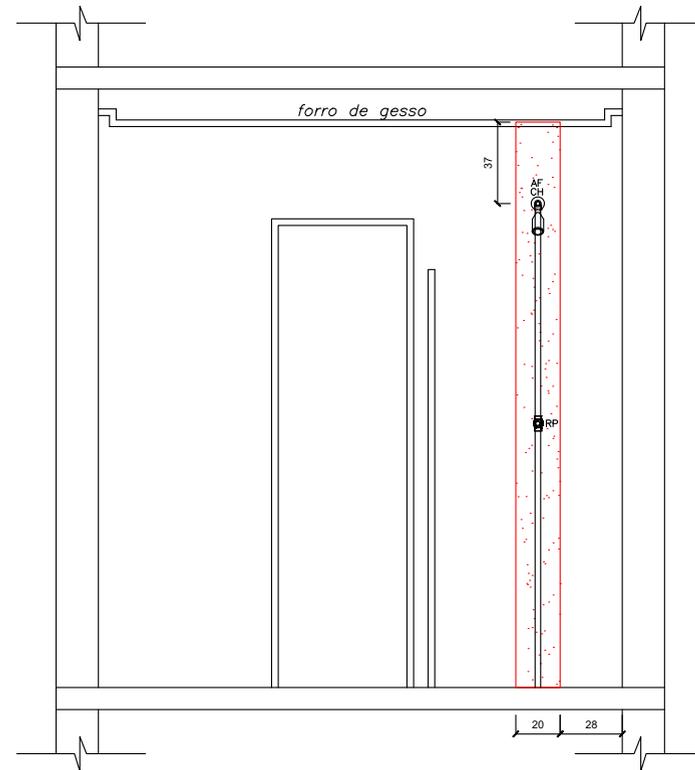


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 711 A 1211

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 711 A 1211

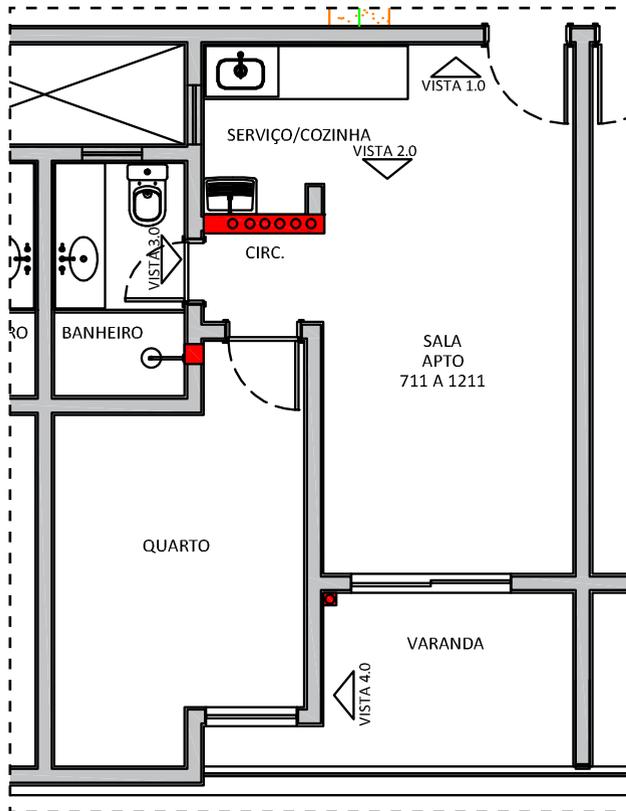


PLANTA APARTAMENTO 711 A 1211

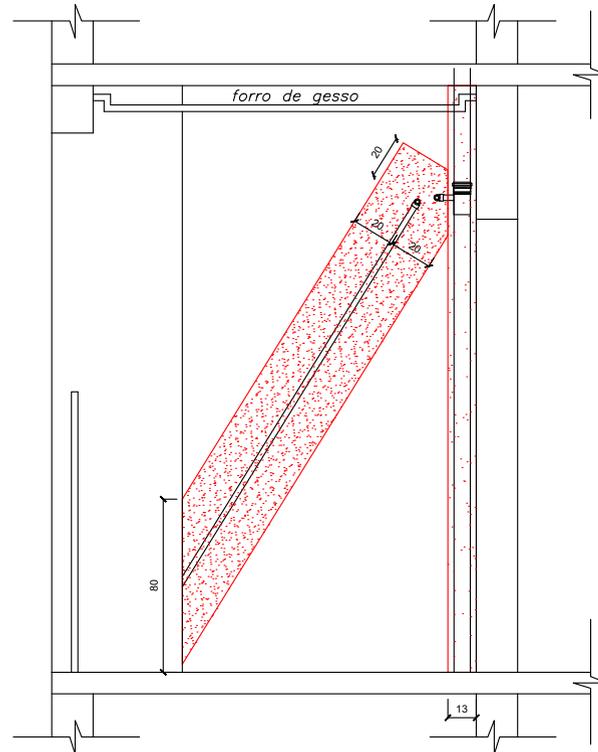


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 711 A 1211

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 711 A 1211

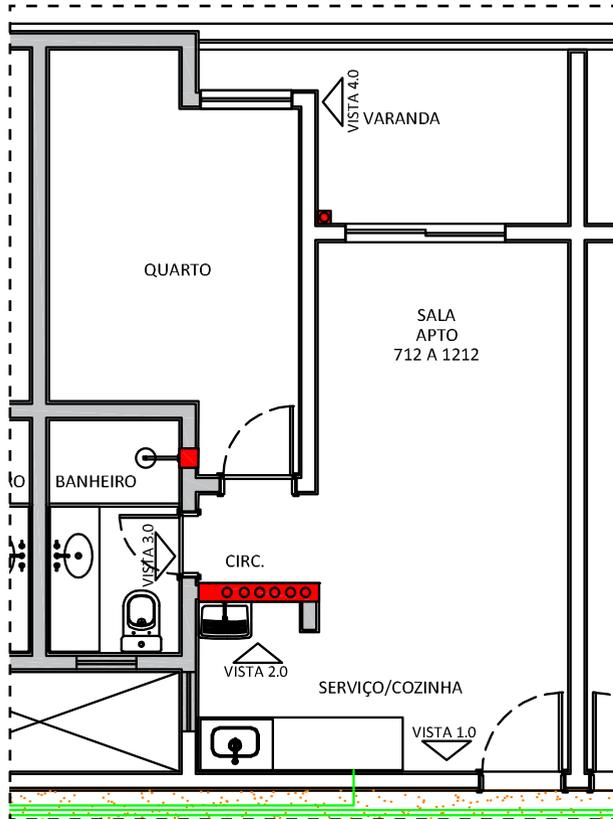


PLANTA APARTAMENTO 711 A 1211

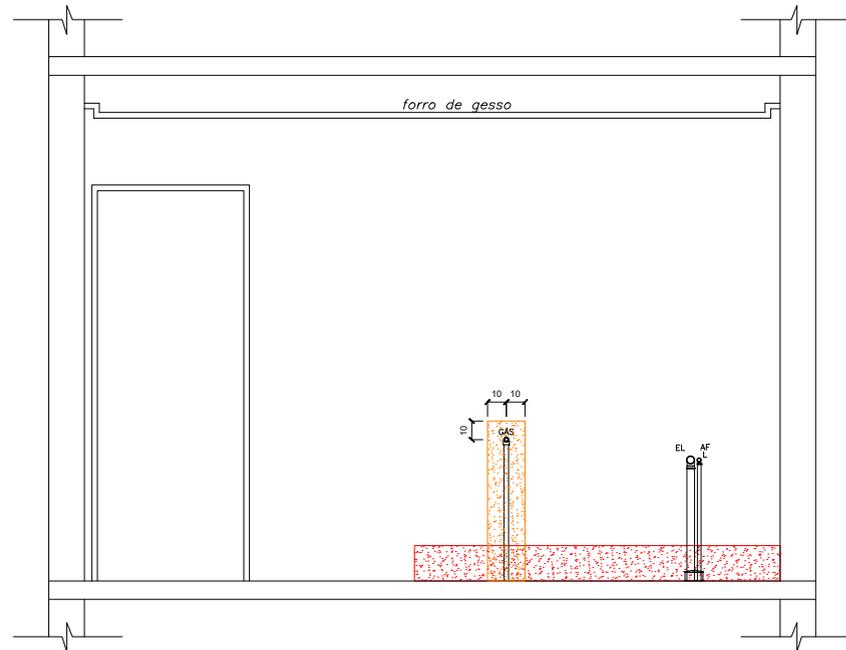


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 711 A 1211

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 712 A 1212

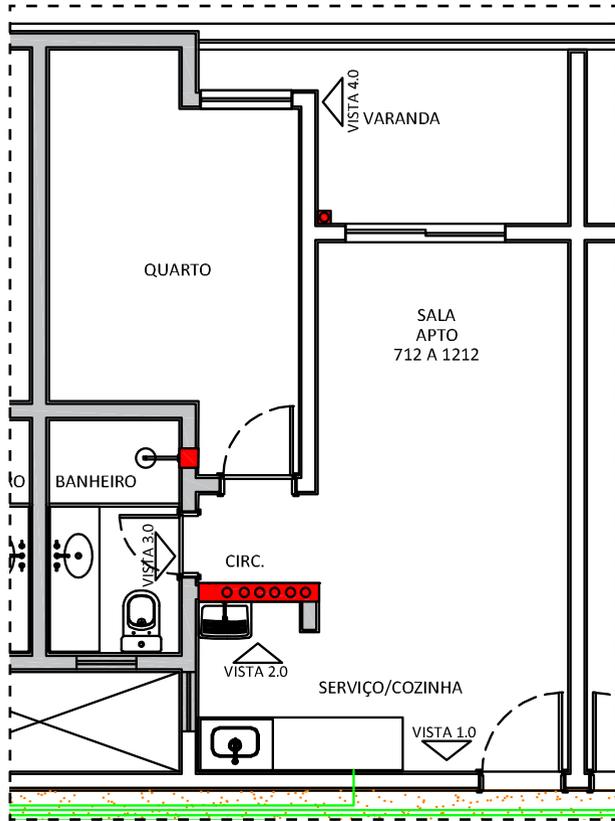


PLANTA APARTAMENTO 712 A 1202

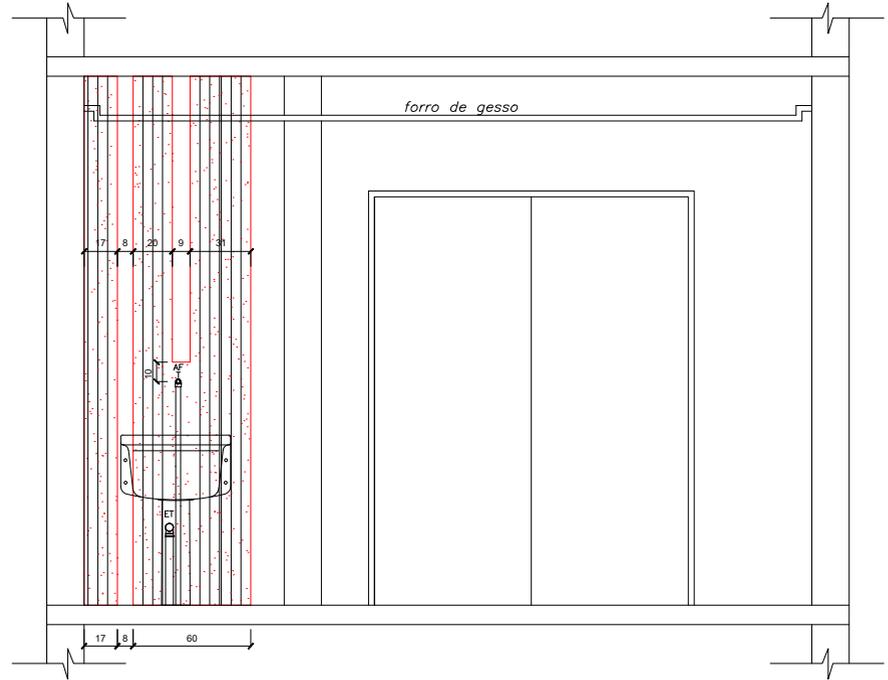


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 712 A 1202

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 712 A 1212

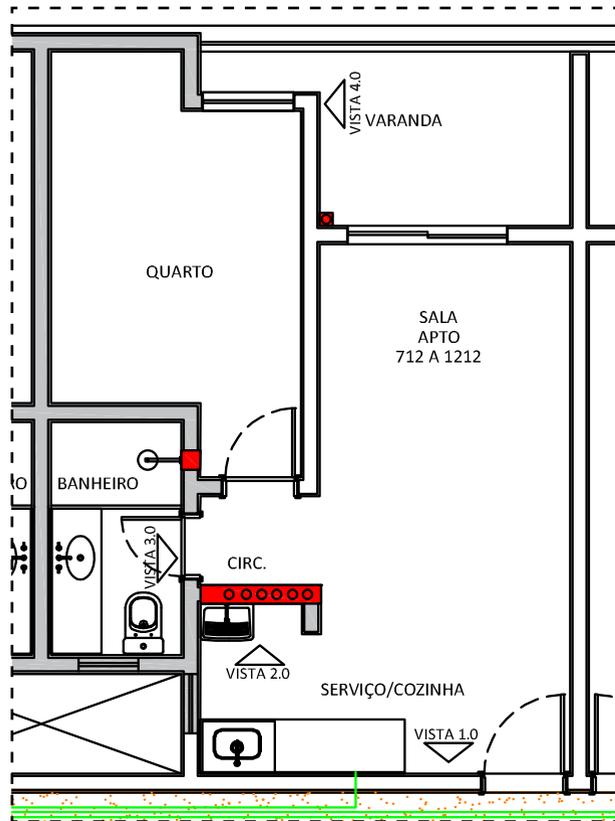


PLANTA APARTAMENTO 712 A 1202

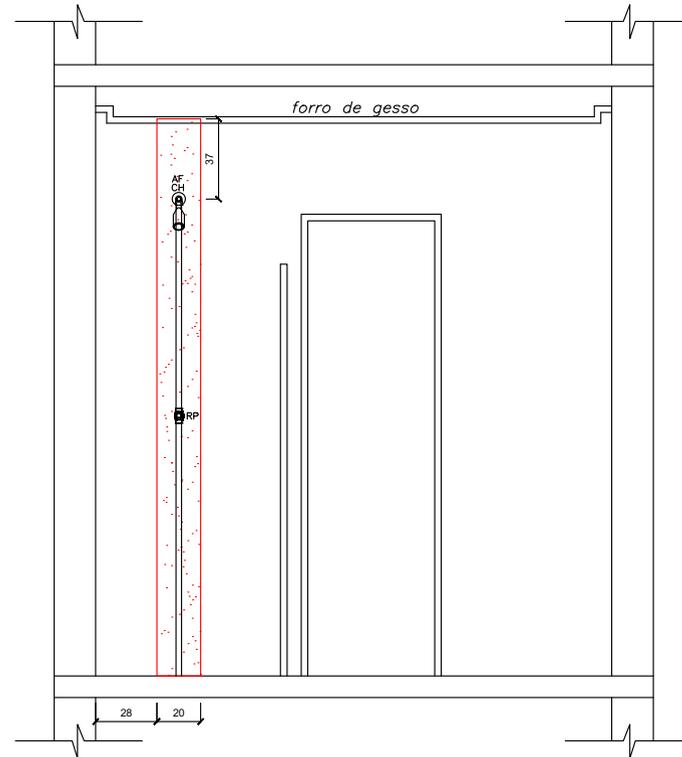


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 712 A 1202

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 712 A 1212

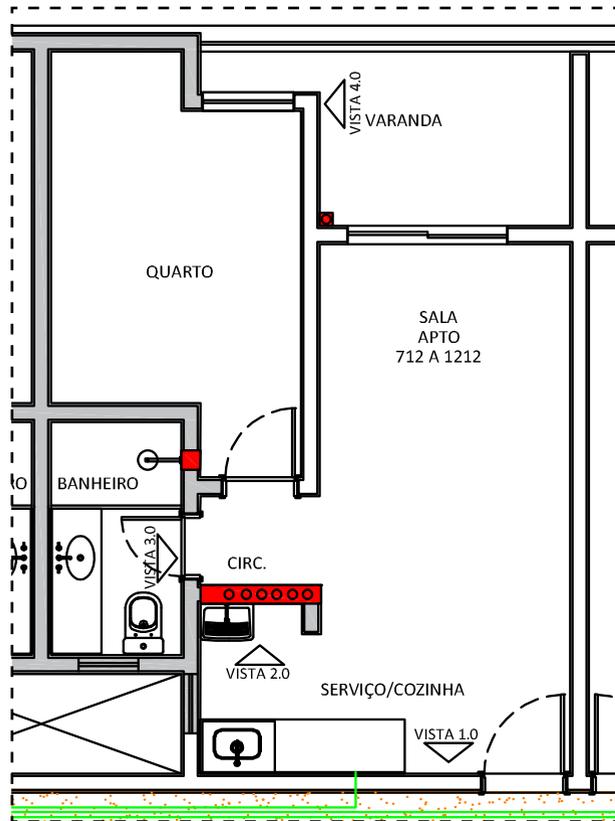


PLANTA APARTAMENTO 712 A 1202

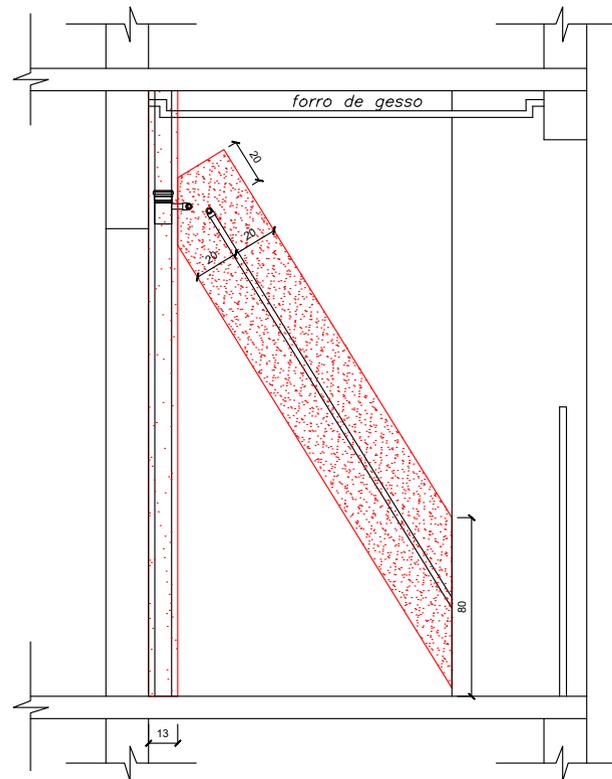


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 712 A 1202

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 712 A 1212

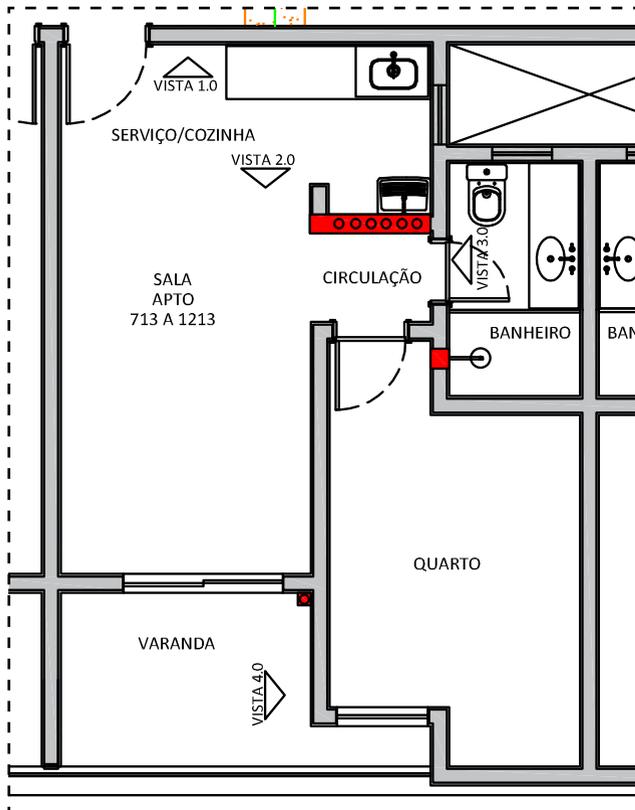


PLANTA APARTAMENTO 712 A 1202

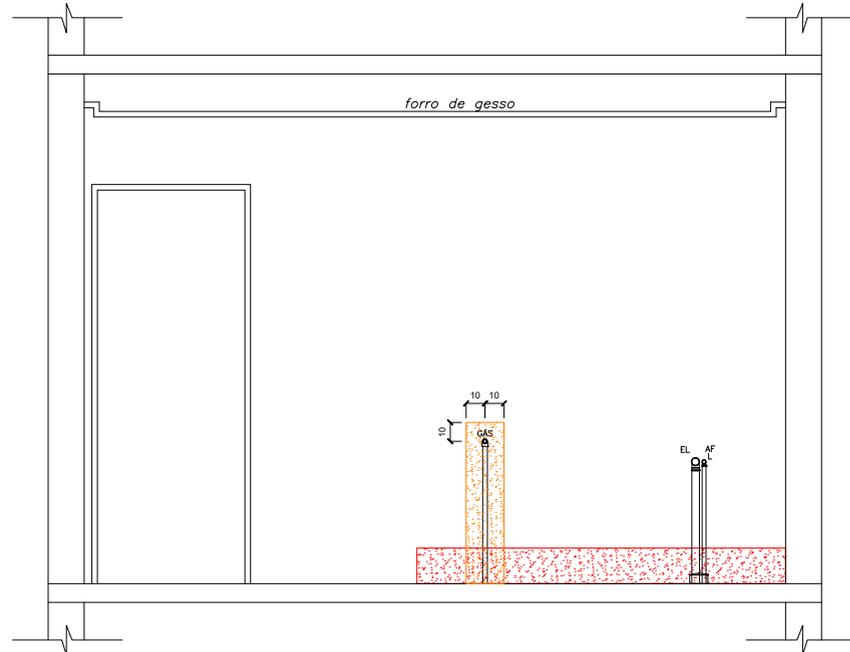


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 712 A 1202

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 713 A 1213

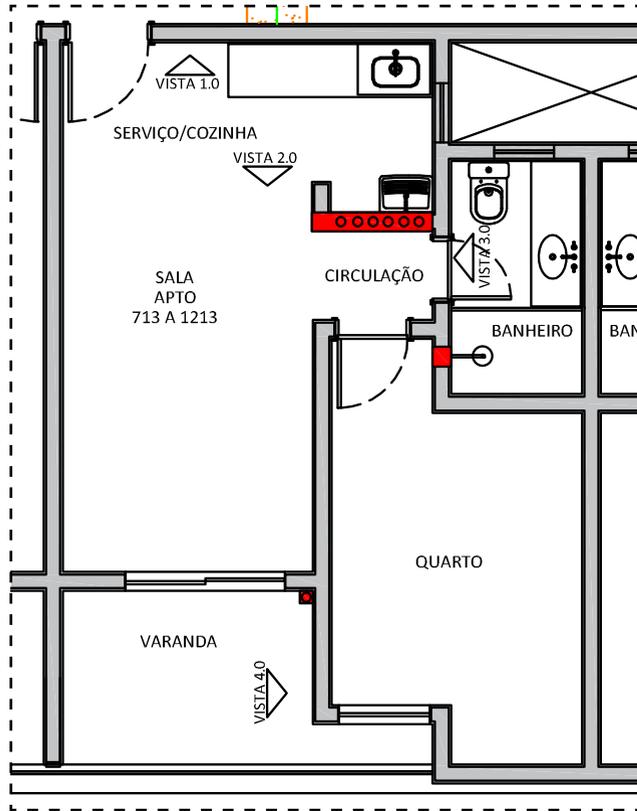


PLANTA APARTAMENTO 713 A 1213

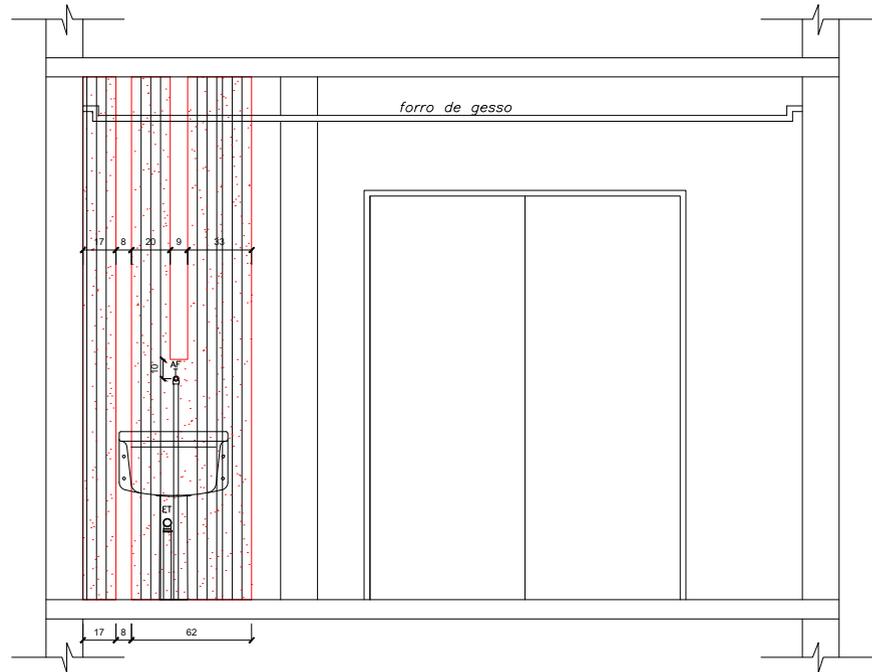


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 613

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 713 A 1213

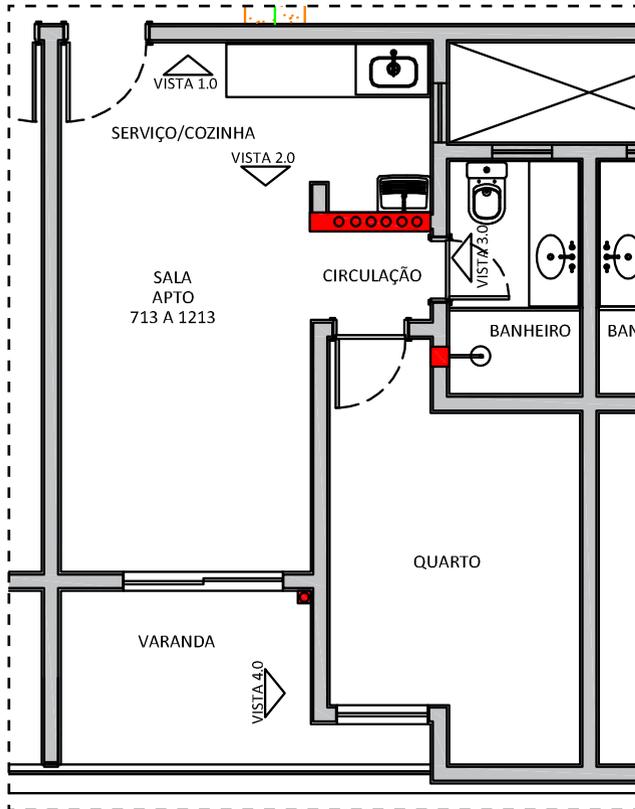


PLANTA APARTAMENTO 713 A 1213

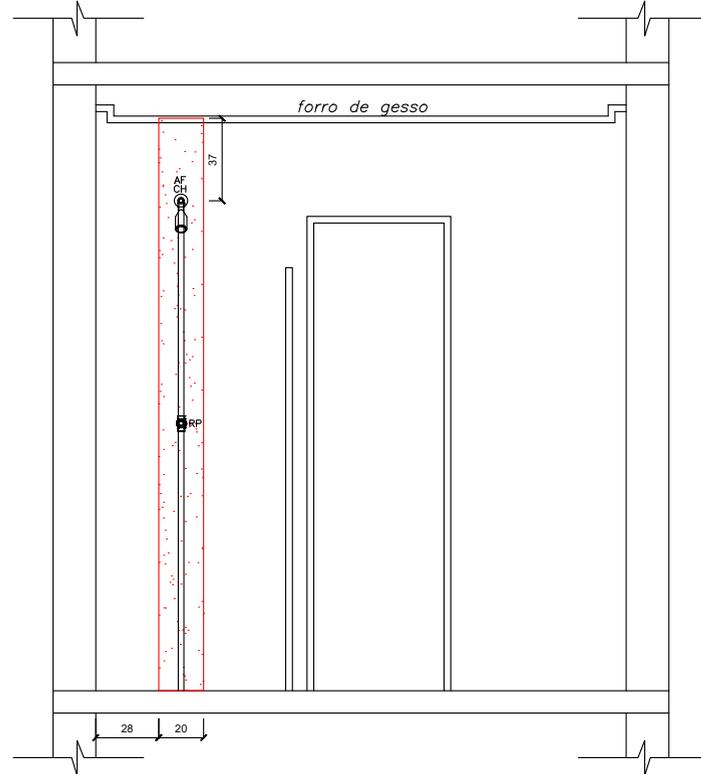


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 613

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 713 A 1213



PLANTA APARTAMENTO 713 A 1213

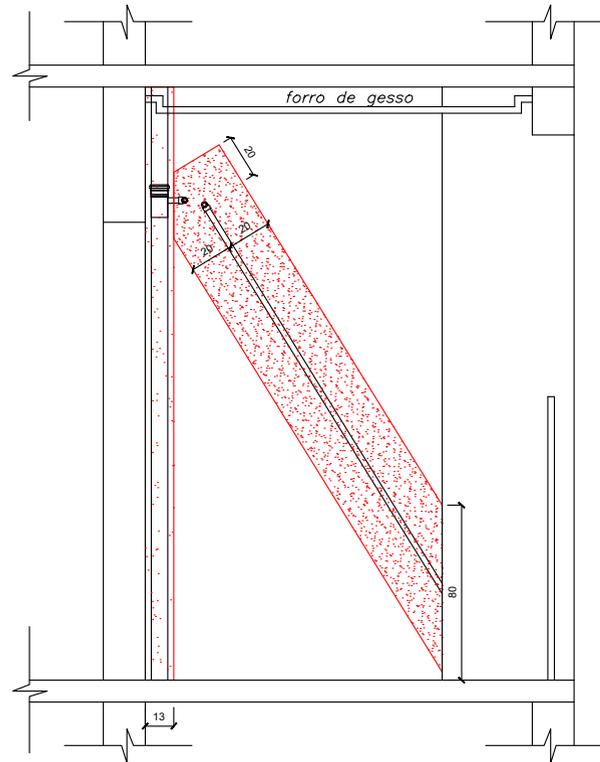


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 613

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 713 A 1213

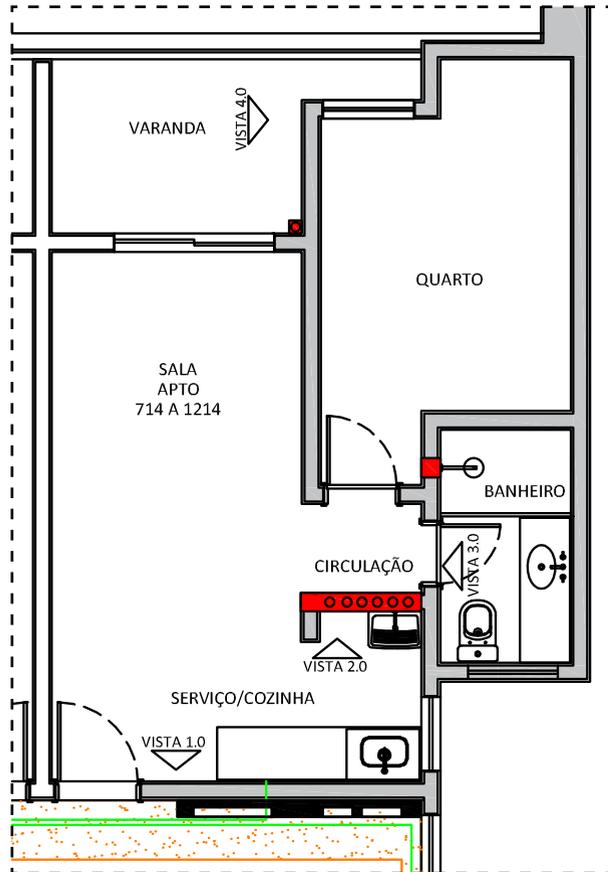


PLANTA APARTAMENTO 713 A 1213

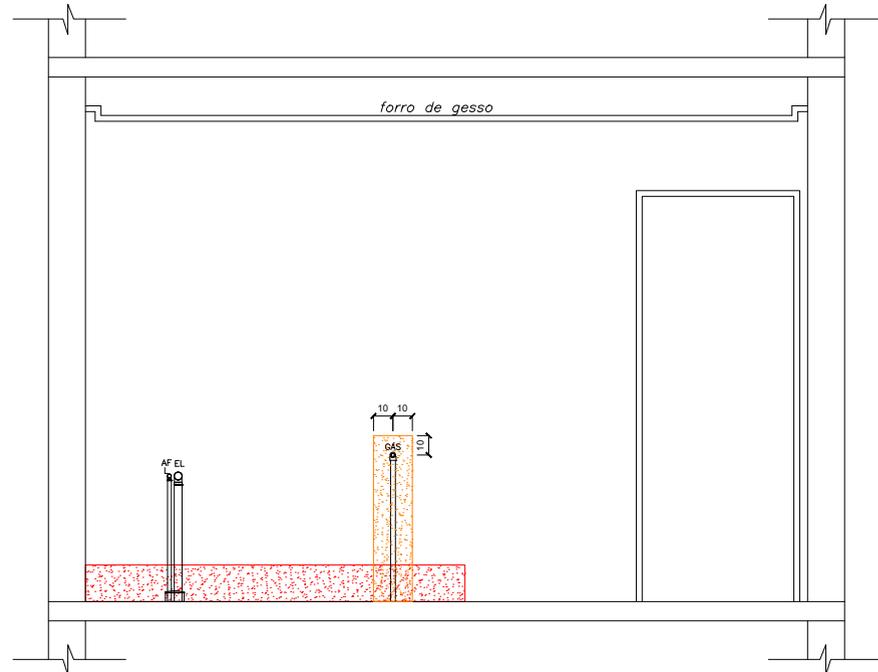


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 613

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 714 A 1214

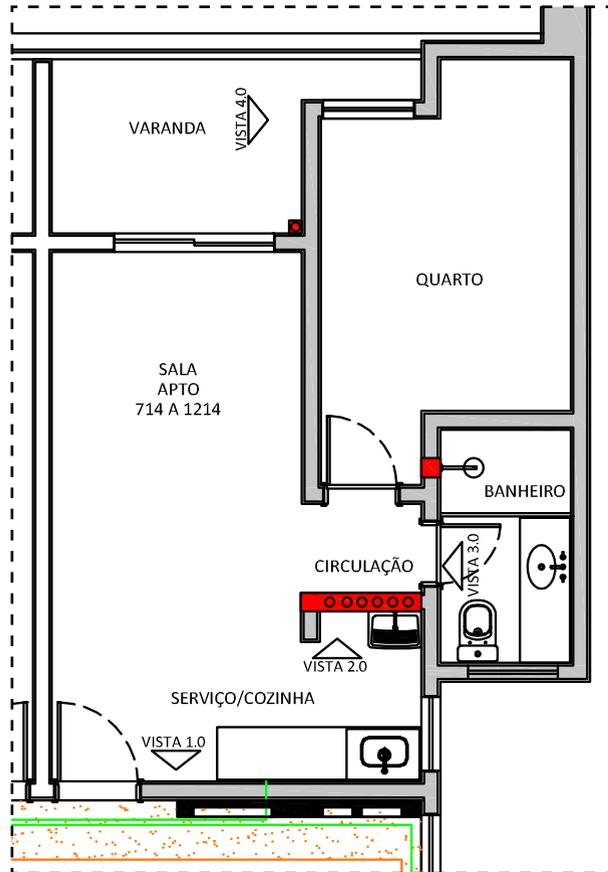


PLANTA APARTAMENTO 714 A 1204

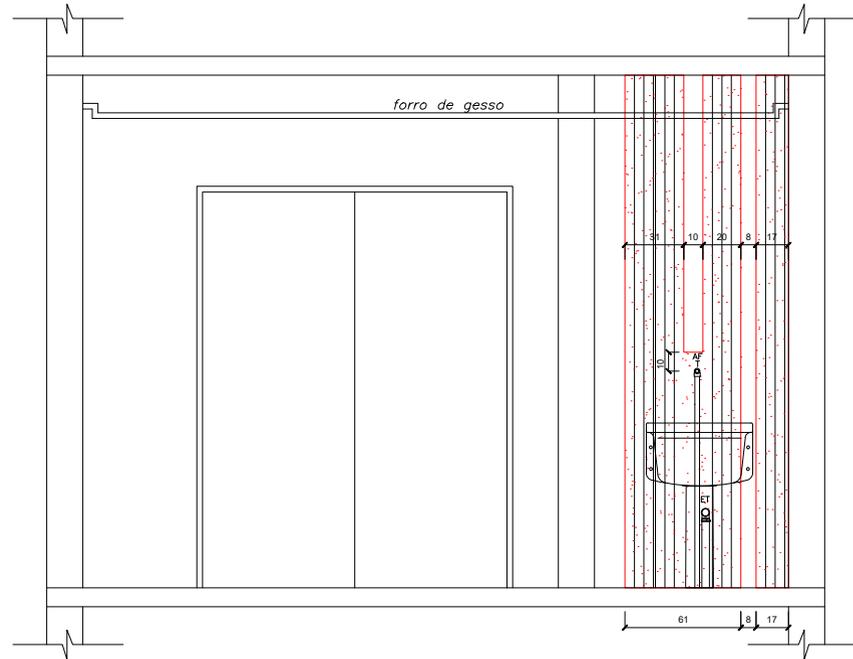


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 714 A 1204

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 714 A 1214

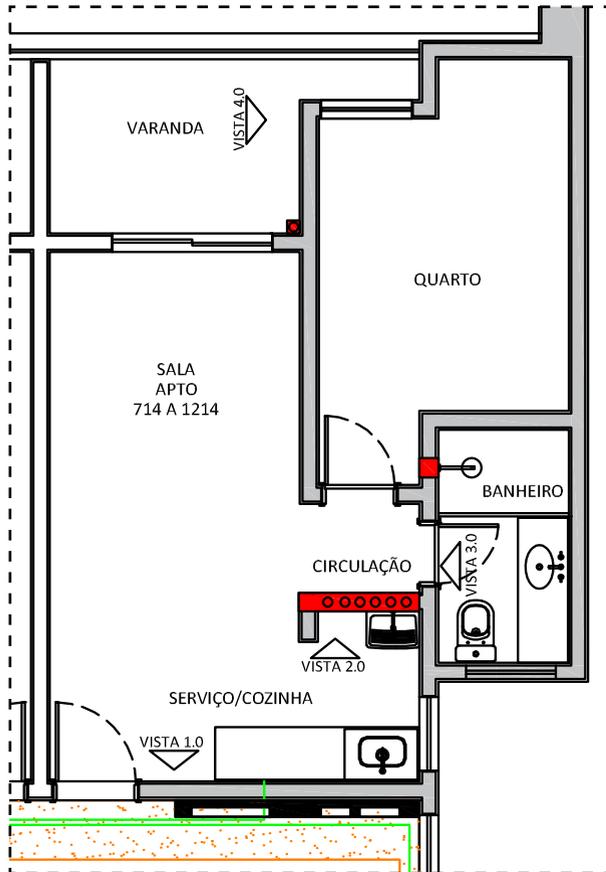


PLANTA APARTAMENTO 714 A 1204

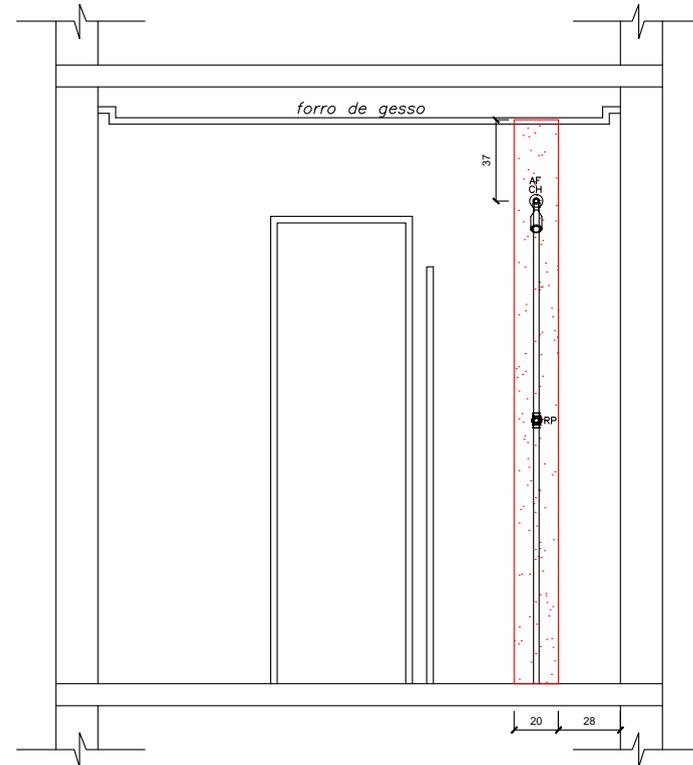


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 714 A 1204

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 714 A 1214

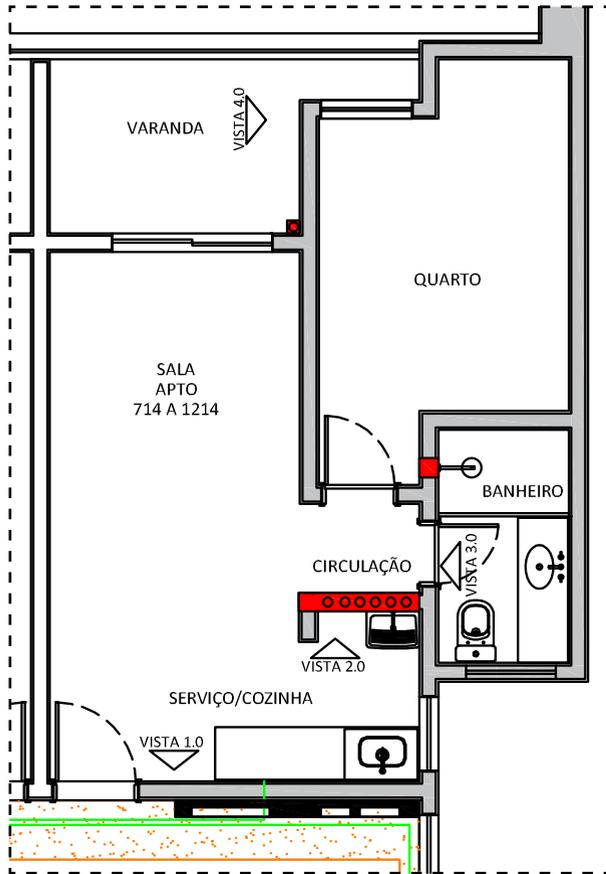


PLANTA APARTAMENTO 714 A 1204

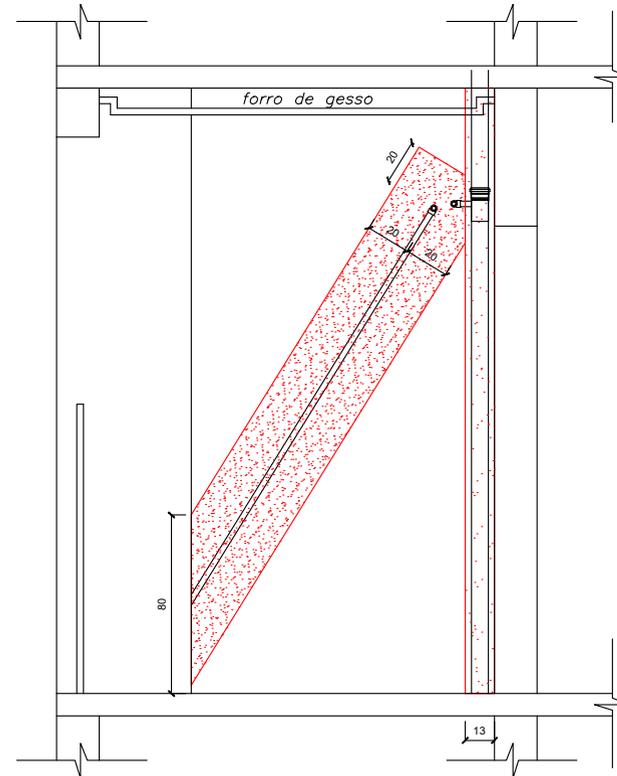


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 714 A 1204

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 714 A 1214

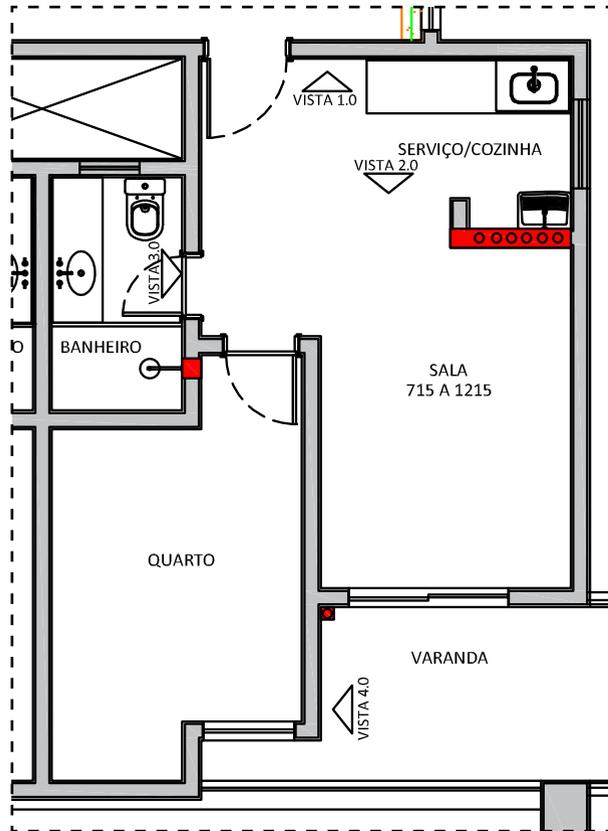


PLANTA APARTAMENTO 714 A 1204

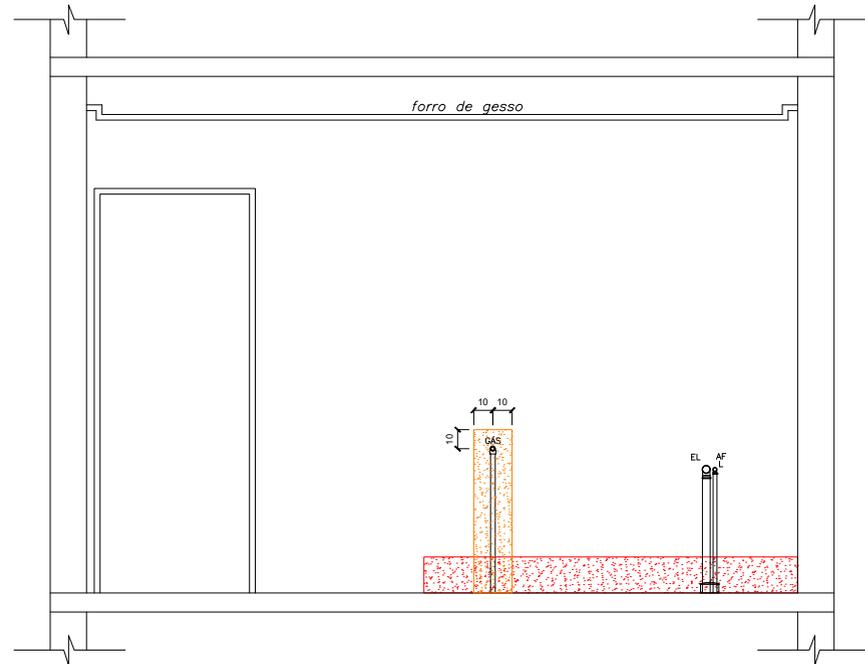


VISTA 4.0 - APARTAMENTO 714 A 1204

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 715 A 1215

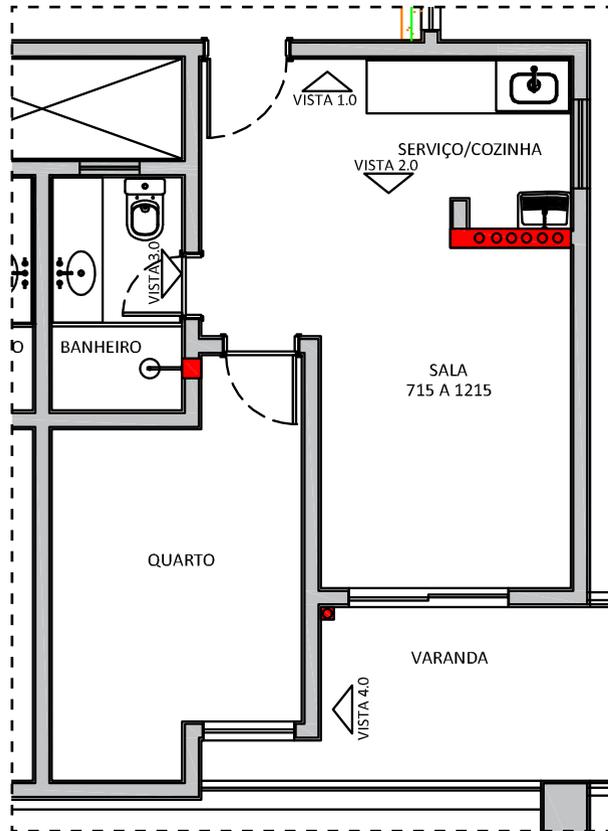


PLANTA APARTAMENTO 715 A 1215

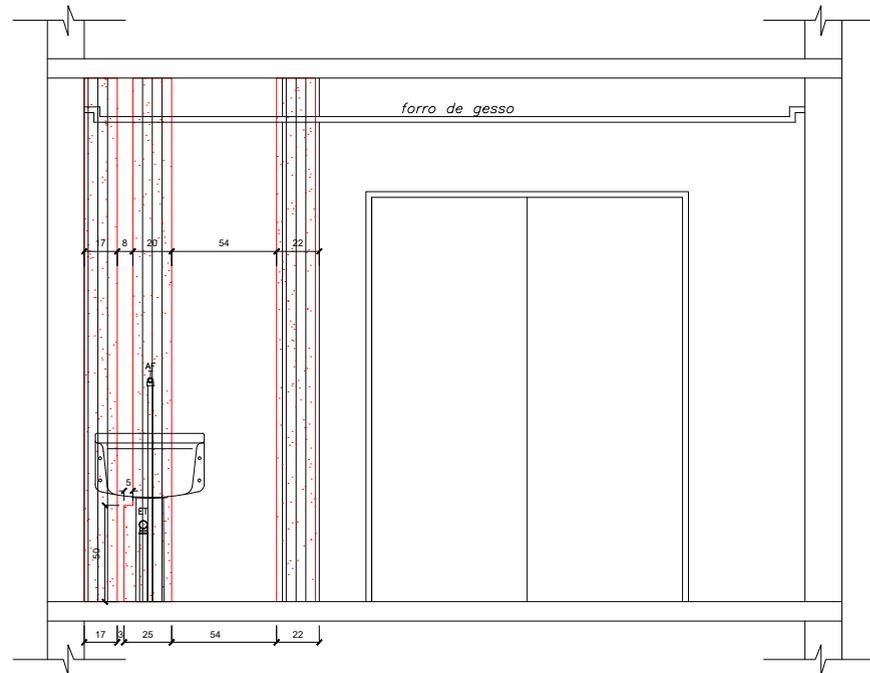


VISTA 1.0 - APARTAMENTO 715 A 1215

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 715 A 1215

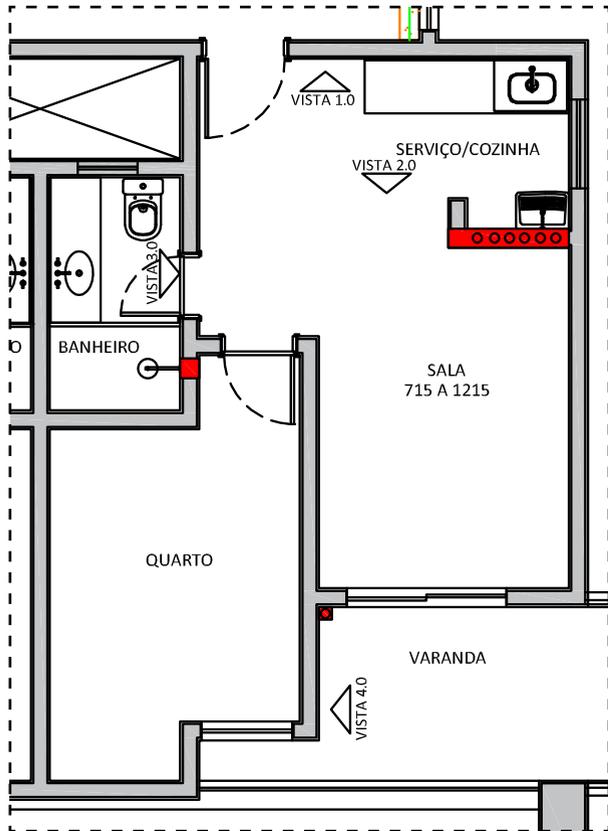


PLANTA APARTAMENTO 715 A 1215

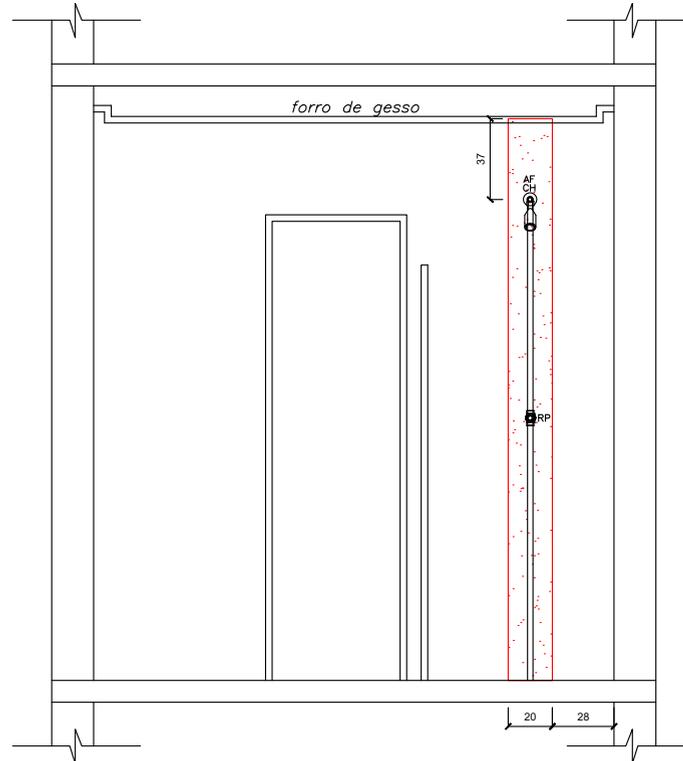


VISTA 2.0 - APARTAMENTO 715 A 1215

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 715 A 1215

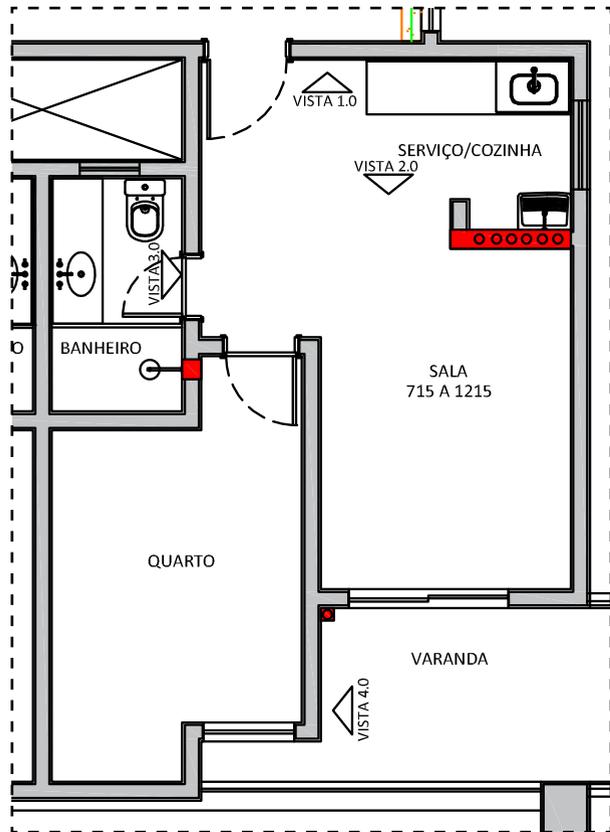


PLANTA APARTAMENTO 715 A 1215

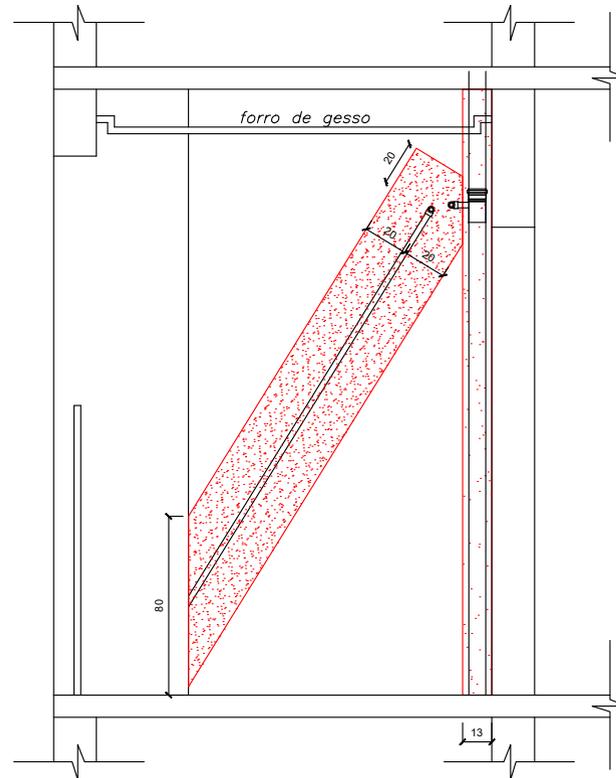


VISTA 3.0 - APARTAMENTO 715 A 1215

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 715 A 1215



PLANTA APARTAMENTO 715 A 1215



VISTA 4.0 - APARTAMENTO 715 A 1215



RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

EXECUÇÃO DA OBRA
Empresa: GPS Construções Ltda.
Contato: (32) 3229-6000

PROJETO ELÉTRICO, TELEFÔNICO, TV E SEGURANÇA
Eng. Fábio Alexandre da Cruz
Empresa: Primus Projetos Engenharia.
Contato: (32) 3214-3423

PROJETO ALVENARIA ESTRUTURAL
Eng. Rafael Janeiro de Almeida
Empresa: Arq.Est Consultoria e Projetos
Contato: (32) 3212-1095

PROJETO ESTRUTURAL
Eng. Marcio Santos Faria
Empresa: Arq.Est Consultoria e Projetos
Contato: (32) 3212-1095

PROJETO ARQUITETÔNICO
Arquiteta Analice Ávila
Empresa: Lourenço | Sarmento
Contato: (32) 3216-9239

PROJETO HIDROSSANITÁRIO
Eng. Débora Otaviano Lourenço
Empresa: Primus Projetos Engenharia.
Contato: (32) 3214-3423

PROJETO ATERRAMENTO
Eng. Fábio Alexandre da Cruz
Empresa: Primus Projetos Engenharia.
Contato: (32) 3214-3423

PROJETO INSTALAÇÃO GÁS
Eng. Débora Otaviano Lourenço
Empresa: Primus Projetos Engenharia.
Contato: (32) 3214-3423

PROJETO AUTOMAÇÃO
Eng. Fábio Alexandre da Cruz
Empresa: Primus Projetos Engenharia.
Contato: (32) 3214-3423

PROJETO PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO
Eng. Débora Otaviano Lourenço
Empresa: Primus Projetos Engenharia.
Contato: (32) 3214-3423



DISPOSIÇÕES GERAIS

A elaboração do Termo de Garantia, bem como da Tabela de Manutenção Preventiva e Corretiva, veio atender uma determinação legal de esclarecer ao consumidor de unidades imobiliárias quanto às responsabilidades das partes contratantes (fornecedores, incorporadores e/ou compradores), fixando as obrigações. O esclarecimento ao consumidor através do Termo de Garantia e da Tabela de Manutenção Preventiva e Corretiva, compostos por regras claras, transparentes e homogêneas, garantirá maior tranquilidade, viabilizando, inclusive, a manutenção preventiva necessária à preservação do patrimônio.

Nos termos da NBR 5674/12, Manutenção de Edificações - Procedimentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade e corresponsável pela realização e custeio de manutenção preventiva e inspeções das áreas comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda da garantia.

Todos os componentes de seu imóvel necessitam de manutenção periódica.

Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente, de forma a assegurar as garantias dos demais itens e componentes. Assim o proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, sob pena de perda da garantia, conforme citado acima. Dessa forma, adicionalmente às orientações constantes no Manual do Proprietário, apresentamos a seguir uma Tabela de Manutenção Preventiva e Corretiva que pode poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias.

No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo proprietário, entregando-lhe os documentos e manuais correspondentes.

É importante esclarecer que as garantias legais e mesmo aquelas que a Construtora faz questão de assumir não são aplicáveis se o imóvel, suas partes, componentes e acessórios tiverem sido sujeitos à utilização inadequada, negligência, acidente, ou tenham sido oriundos de serviços de terceiros de modo que estejam afetadas suas especificações básicas.

NOTA IMPORTANTE: Para todos os itens e/ou sistemas em que forem contratadas empresas de manutenção, as mesmas devem fornecer ao Condomínio um manual de procedimentos periódicos a serem executados pelo zelador/administrador.

A GPS Construções se reserva no direito de guardar as sobras de materiais da construção, para futura manutenção dos apartamentos e após o prazo findo da garantia, fará a doação para o Condomínio. O local para depósito destes materiais está localizado no telhado próximo as caixas d'água.

RESUMO DA TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA DE EDIFICAÇÕES

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA SEMANA	RESERVATÓRIOS DE ÁGUA	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias	Equipe de manutenção local
		Verificar o funcionamento dos dispositivos	
A CADA 15 DIAS	BOMBAS DE RECALQUE	Verificar o funcionamento	Equipe de manutenção local
A CADA MÊS	ANTENA COLETIVA (INFRAESTRUTURA)	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor ou de empresa contratada para manutenção periódica	Equipe de manutenção local
	AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES	Manutenção geral dos sistemas, conforme instruções do fornecedor ou de empresa contratada para manutenção periódica	Equipe de manutenção local
	ELEVADORES	Executar manutenção, conforme orientações da empresa de manutenção responsável	Empresa especializada
	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento de todo o sistema, conforme as instruções do fornecedor ou de empresa contratada para manutenção periódica	Equipe de manutenção local
		Acionar o botão de teste nas luminárias de emergência para verificação de lâmpadas queimadas e substituí-las ou à luminária, quando for o caso	Equipe de manutenção local
INTERFONIA	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor ou de empresa contratada para manutenção periódica	Equipe de manutenção local	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA MÊS	INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Verificar se a mangueira está com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho	Equipe de manutenção local
		Verificar se a mangueira está desconectada do registro	
		Verificar se há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados nas mangueiras	
		Checar se há registro com vazamento ou volante emperrado	
		Checar se as mangueiras e as caixas de hidrante estão mantidas secas, para evitar danos aos materiais que as compõem	
		Verificar a sinalização e desobstrução do acesso aos hidrantes	
		Verificar o funcionamento dos sistemas de alarme	
		Verificar o fechamento da porta corta-fogo	
A CADA 2 MESES	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Verificar e limpar os ralos e grelhas, assim como todo o sistema de calhas e esgotamento das águas pluviais	Equipe de manutenção local
	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Simulação de falta de energia elétrica, desligando o disjuntor correspondente. Após 15 (quinze) minutos, verificar se todas as luminárias estão acesas	Equipe de manutenção local
A CADA 2 MESES	ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	Revisar e testar o funcionamento dos equipamentos e componentes	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA 3 MESES	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA (CAIXAS DE ESGOTO, DE GORDURA E DE ÁGUAS SERVIDAS)	Efetuar limpeza geral	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a abertura e o fechamento a 45° da porta corta-fogo. Se for necessário fazer a regulagem, chamar empresa especializada Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas da porta corta-fogo	Equipe de manutenção local
A CADA 6 MESES	ANTENA COLETIVA (INFRAESTRUTURA)	Verificar o desempenho do equipamento Revisar os componentes do sistema e regulagem do sinal	Equipe de manutenção local
	AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES	Execução da regulagem eletromecânica nos componentes e lubrificações	Empresa capacitada
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA (CAPTAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL)	Limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável Verificar se as bombas submersas (águas pluviais) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos, de modo a evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações. Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba	Empresa especializada

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA 6 MESES	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA (CAIXAS E VÁLVULAS DE DESCARGA)	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga	Equipe de manutenção local
		Verificar a regulagem do mecanismo da caixa de descarga	
		Limpar o reservatório da caixa de descarga	
		Verificar o estado geral das peças	
		Verificar o vazamento das bolsas de ligação do vaso	
	INSTALAÇÃO DE GÁS	Revisar a instalação da central e dos medidores	Empresa especializada
	INTERFONIA	Revisar as conexões, aparelhos e central	Empresa capacitada
	INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Inspeccionar a estanqueidade das tubulações e registros inclusive hidrantes no passeio	Empresa especializada
		Escada de fuga - realizar a manutenção, a fim de assegurar a operacionalidade do sistema e componentes	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Testar disjuntores, contatos e sistemas complementares. Se necessário, efetuar reparos	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Efetuar limpeza dos reservatórios de água e de gordura	Empresa especializada
		Verificar e limpar os ralos, válvulas e sifões das louças sanitárias, tanques, lavatórios e pias	Equipe de manutenção local
		Limpar os aeradores (bicos removíveis) e o crivo do chuveiro	Equipe de manutenção local
		Testar a abertura e o fechamento dos registros do barrilete	Empresa especializada
Verificar com todas as torneiras e registros da área comum fechadas se o hidrômetro continua rodando, indicando a presença de vazamento		Equipe de manutenção local	
LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	Verificar o funcionamento e integridade	Equipe de manutenção local	
BOMBAS DE RECALQUE	Verificar o funcionamento e realizar a manutenção de bombas de água, incêndio	Empresa especializada	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	ALVENARIA DE VEDAÇÃO COM BLOCO DE CONCRETO OU CERÂMICO	Inspecionar a integridade da alvenaria e reconstituir, onde necessário	Empresa especializada
		Inspecionar a ocorrência de infiltrações	
		Vistoriar, certificando-se da não proliferação de fungos, inexistência de furos e aberturas de vãos não previstos no projeto original e impacto na alvenaria	
		Vistoriar as alvenarias quanto à existência de sobrecarga devido à fixação de estantes, prateleiras, armários, etc.	
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA (CAIXA E VÁLVULA DE DESCARGA)	Verificar a pressão e vazão da água	Equipe de manutenção local
	CALÇADA/PASSEIO	Verificar se existem peças soltas ou desgaste excessivo	Equipe de manutenção local
	DESRATIZAÇÃO E DESINSETIZAÇÃO	Aplicação de produtos químicos	Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Inspecionar a integridade física	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Verificar ocorrência de falhas de vedação e fixação	
		Revisar os orifícios dos trilhos inferiores	
		Apertar parafusos aparentes dos fechos	
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Regular o freio (quando houver)	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Inspecionar a integridade física	
		Apertar parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas	
Regular o freio (quando houver)			
		Verificar ocorrência de falhas de vedação e fixação	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS	Inspecionar a integridade física	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Apertar parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas	
		Verificar ocorrência de falhas de vedação e fixação	
	ESTRUTURA DE CONCRETO	Verificar a integridade da estrutura (lajes, vigas e pilares, conforme a NBR 15575/13	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Testar a profundidade da carbonatação	
		Verificar o aparecimento de manchas superficiais no concreto	
		Verificar a descoloração do concreto	
	FERRAGEM DAS ESQUADRIAS	Apertar os parafusos aparentes dos fechos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Apertar os parafusos aparentes das maçanetas	
		Regular o freio (quando houver)	
FORRO DE GESSO	Repintar os forros de banheiro	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade da proteção mecânica (camada de acabamento), sinais de infiltração ou falha da impermeabilização exposta, áreas molhadas internas e externas, piscina, reservatórios, coberturas e jardins	Equipe de manutenção local	
INSTALAÇÃO DE GÁS	Realizar teste de estanqueidade	Empresa especializada	
INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Revisar e recarregar os extintores Revisar as mangueiras	Empresa especializada	
INSTALAÇÃO DE TELEFONIA	Revisar conexões, aparelhos, pranchas de telecomunicações e DG	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Fazer as seguintes inspeções no quadro de distribuição: <ul style="list-style-type: none"> • medir corrente em cada circuito; • manobrar todos os disjuntores; • verificar o status do DPS instalados; • apertar todas as conexões; • testar o DR, através do botão de teste; • verificar se não existe aquecimento excessivo; • todos os quadros de distribuição de circuitos deverão possuir suas partes energizadas inacessíveis e espaços reserva, conforme projeto; • todos os quadros devem estar livres e desimpedidos, não podendo ser estocado nenhum tipo de material que impeça seu acesso 	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Verificar a estanqueidade das tubulações, obstruções, falhas ou entupimentos	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Remover o ar da tubulação nos últimos pontos inferiores até a recomposição total de água na tubulação	
		Verificar vazamento nas torneiras e registros, inclusive chuveiro	
		Verificar se os terminais de ventilação da rede de esgoto estão abertos	
		Verificar pressão e vazão da água	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Verificar se existe formação de calcário nas saídas dos tubos, na caixa d'água superior, indicando a presença de vazamentos	
		Verificar a integridade dos suportes das instalações suspensas	
		Verificar se há trincas internas ou afundamento nas laterais das caixas de esgoto em terreno natural	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	Verificar elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	REJUNTES	Promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a eflorescência, manchas e presença de peças quebradas	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos	
	REVESTIMENTOS EM PEDRA	Verificar a eflorescência, manchas e presença de peças quebradas	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos	
	SILICONE	Inspeccionar e evisar principalmente próximo às esquadrias	Equipe de manutenção local
	SISTEMA DE COBERTURA	Calhas e rufos: Limpar periodicamente calhas e rufos, observando a existência de acúmulo de água; Verificar o nível de corrosão de todos os materiais metálicos.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Telhas: Verificar a integridade física das telhas e a substituição das peças avariadas			
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Inspeção visual do sistema: deve ser efetuada (registrando-se esta inspeção) ou sempre que a edificação for atingida por recarga	Empresa especializada	
VIDROS	Revisar as vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local	
	Revisar o funcionamento do sistema de molas, dobradiças, roldanas	Equipe de manutenção local	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA 2 ANOS	ESQUADRIAS E ELEMENTOS DE MADEIRA	Verificar e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	ESQUADRIAS E ELEMENTOS DE FERRO	Verificar e, se necessário, pintar ou executar tratamento específico recomendado pelo fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	FORRO DE GESSO	Verificar a deterioração da pintura existente	Equipe de manutenção local
		Verificar a condição dos pontos embutidos	
		Verificar a existência de fissuras	
IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a presença de carbonatação e fungos	Equipe de manutenção local	
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Inspeccionar tomadas, interruptores e pontos de luz Reparar conexões e verificar o estado dos contatos elétricos. Substituir as peças que apresentem desgaste	Equipe de manutenção local/ empresa especializada/empresa capacitada	
A CADA 3 ANOS	FACHADA	Efetuar lavagem, verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção e atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada/empresa especializada
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
		Verificar as caxetas, anéis de vedação e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos	
PINTURA INTERNA E EXTERNA	Realizar inspeção para avaliar as condições, quanto a descascamento, esfarelamento e perda de cor	Empresa capacitada	
A CADA 5 ANOS	SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA	Inspeções completas conforme norma, devem ser efetuadas periodicamente para estruturas residenciais	Empresa especializada
	SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Teste hidrostático dos extintores	Empresa especializada
Troca de mangueira			



AÇO INOXIDÁVEL

A cuba da cozinha e grelhas, o interior das cabines e a porta dos elevadores são em aço inoxidável.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- remover todos os detritos das superfícies das cubas;
- fazer solução moderadamente concentrada de detergente neutro com água morna e aplicar a solução com auxílio de pano macio ou esponja de nylon, com movimentos firmes e uniformes, assegurando-se de que toda a superfície foi coberta;
- enxugar com pano macio úmido e secar com pano absorvente;
- dentro da cuba não devem ser acumuladas louças e panelas (o excesso de peso poderá causar rompimento das fixações à bancada).



NOTA: Nunca usar esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos ou abrasivos que possam danificar de modo irreversível a chapa inoxidável.

Inspeção Prevista

- verificar elementos de vedação dos metais, acessórios e registros.

Responsável

- profissional capacitado.

Garantia Declarada

- quanto à integridade, aparência e bom acabamento: no ato da entrega;
- quanto à fixação, funcionamento e oxidação das grelhas: 1 (um) ano;
- quanto à fixação das cubas: 3 (três) anos.

Perda da Garantia

- mudança no sistema de instalação que altere as características originais;
- danos às partes integrantes em consequência de quedas, maus tratos e manuseio incorreto;
- danos causados por impactos não previstos;
- limpeza inadequada e uso de produtos químicos, ácidos, solventes, abrasivos do tipo saponáceos, palha de aço e esponja dupla face;
- se não forem tomados todos os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas;
- reparos e manutenções realizados por profissionais não capacitados.

ALVENARIA ESTRUTURAL E DE VEDAÇÃO

Para a construção do edifício foi utilizada **ALVENARIA ESTRUTURAL** com blocos de concreto.

São as paredes que compõem a estrutura da edificação, ou seja, são como os pilares e vigas, se compararmos com estruturas de concreto armado. **SENDO TERMINANTEMENTE PROIBIDO DEMOLIR, CORTAR OU AINDA PERFURAR AS PAREDES PARA ALTERAÇÃO DO PROJETO INICIAL.**

EM CASO DE REFORMA, NÃO EXECUTAR DEMOLIÇÕES E/OU ACRÉSCIMOS SEM PRÉVIA CONSULTA AOS PROJETOS E À CONSTRUTORA.

As paredes são revestidas com diversos materiais, de acordo com a destinação de cada cômodo e abrigam as instalações do seu apartamento e das áreas comuns.

Pequenas variações de temperatura podem promover eventualmente a ocorrência de fissuras. Isso é comum e não compromete a segurança estrutural da construção. Nas paredes externas, as eventuais pequenas fissuras de revestimento que surgirem, não provocando infiltrações para o interior da edificação, são consideradas aceitáveis.

As paredes da edificação habitacional, com ou sem função estrutural, sob ação de cargas devidas a peças suspensas aplicadas, por meio de mãos francesas padronizadas, não podem apresentar fissuras, lascamentos ou rupturas, nem permitir o arrancamento dos dispositivos de fixação nem seu esmagamento. Os deslocamentos horizontais instantâneos (d_h) e residuais (d_{hr}), devem atender aos valores indicados na tabela a seguir.

ELEMENTO	SOLICITAÇÃO	CRITÉRIOS
SVVIE com função estrutural	Cargas Verticais $S_d = S_{gk} + 0,7S_{gk} + S_{wk}$ (desconsiderar S_{wk} em caso de alívio da compressão)	Não ocorrência de falhas; Limitação dos deslocamentos horizontais $d_h \leq h/500$ $d_{hr} \leq h/2500$
SVVIE com ou sem função estrutural	Cargas permanentes e deformações impostas $S_d = S_{gk} + S_{ek}$	Não ocorrência de falhas, tanto nas paredes como nas interfaces da parede com outros componentes
SVVE (paredes de fachada) com ou sem função estrutural	Cargas horizontais $S_d = 0,9S_{gk} + 0,8 S_{wk}$	Na ocorrência de falhas; Limitação dos deslocamentos horizontais ^p $d_h \leq h/500$ (SVVE com função estrutural) $d_h \leq h/2500$ (SVVE com função estrutural) $d_h \leq h/350$ (SVVE com função de vedação) $d_{hr} \leq h/1750$ (SVVE com função de vedação)

ELEMENTO	SOLICITAÇÃO	CRITÉRIOS
Onde		
SVVIE - Sistema de Vedação Vertical Interno e Externo		
SVVE - Sistema de Vedação Vertical Externo		
h é altura do elemento de parede		
d_h é o deslocamento horizontal		
d_{r} é o deslocamento residual		
S_{gk} é a solicitação característica devido à cargas permanentes		
S_{ek} é o valor característico da solicitação devido à deformação específica do material		
S_{ak} é o valor característico da solicitação devido às cargas acidentais ou sobrecargas de uso		
S_{wk} é o valor característico da solicitação devido ao vento		

Além da aplicação de cargas por meio de mãos francesas padronizadas, a NBR 15.575-4/2013, prevê outros dispositivos e valores de carregamentos.

No caso de "redes de dormir", deve ser considerada uma carga de uso de 2kN, aplicada em ângulo de 60° em relação à face da vedação, adotando-se o coeficiente de segurança igual a 2 (dois) anos para carga de ruptura. Não pode haver ocorrência de destacamento dos dispositivos de fixação ou falhas que prejudiquem o estado limite de utilização para as cargas de serviço. Este critério aplica-se somente se prevista tal condição de uso para edificação.

As ocorrências de fissuras e deslocamentos são consideráveis toleráveis, caso atendam às seguintes características, conforme local de aparecimento:

- sistema de vedação vertical interna (SVVI) ou faces internas do sistema de vedação vertical externa (SVVE) - fachadas
 - ✓ fissuras no corpo do SVVI ou nos seus encontros com elementos estruturais, destacamentos entre placas de revestimento e outros seccionamentos do gênero, desde que não sejam dectáveis a olho nu por um observador posicionado a 1,00 metro da superfície do elemento em análise, em um cone visual com ângulo igual ou inferior a 60°, sob iluminação igual ou maior que 250 lux, ou desde que a soma das extensões não ultrapasse 0,1m/m² referente à área total das paredes do ambiente;
 - ✓ descolamentos localizados de revestimentos, dectáveis visualmente ou por exame de percussão (som cavo), desde que não impliquem descontinuidades ou risco de projeção de material, não ultrapassando área individual de 0,15m² ou área total correspondente a 15% do elemento em análise;
- sistema de vedação vertical externa (SVVE) ou fachadas:
 - ✓ fissura no corpo das fachadas, descolamentos entre placas de revestimentos e outros seccionamentos do gênero,

desde que não sejam detectáveis a olho nu por um observador posicionado a 1,00 metro da superfície do elemento em análise, em um cone visual com ângulo igual ou inferior a 60°, sob iluminação natural em dia sem nebulosidade;

✓ descolamento de revestimentos localizados, detectáveis visualmente ou por exame de percussão (som cavo), desde que não impliquem descontinuidades ou risco de projeção de material, não ultrapassando área individual de 0,10m² ou área total correspondente a 5% do pano de fachada em análise.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- antes de perfurar as paredes, consultar projetos e detalhamento do imóvel, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás nelas embutidas. Certificar-se de que no local escolhido não existam vigas nem pilares;
- manter os ambientes ventilados, para que não ocorra mofo proveniente da condensação por deficiência de ventilação;
- para melhor fixação dos acessórios, utilizar parafusos e buchas específicas.

Inspeção Prevista

- inspecionar a integridade da alvenaria e reconstituir, onde necessário: a cada ano;
- inspecionar a ocorrência de infiltrações: a cada ano;
- vistoriar, certificando-se da não proliferação de fungos, inexistência de furos e aberturas de vãos não previstos no projeto original e impacto na alvenaria: a cada ano;
- vistoriar as alvenarias quanto à existência de sobrecarga devido à fixação de estantes, prateleiras, armários, etc.: a cada ano.

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

ALVENARIA ESTRUTURAL:

- quanto às fissuras: 1 (um) ano.
- quanto à integridade e segurança estrutural: 5 (cinco) anos.

ALVENARIA DE VEDAÇÃO:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- estanqueidade: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- demolição de paredes ou mudança da posição original;
- abertura de vãos não previstos no projeto original;
- fixações não previstas;
- sobrecargas;
- impactos não previstos ou acima da carga permitida;
- substituição do revestimento ou alteração da cor da fachada que acarrete maior absorção de calor;
- retirada total ou parcial de qualquer elemento estrutural, pois poderá abalar a solidez e segurança da edificação;
- não comunicação de ocorrência de infiltrações;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

ANTENA COLETIVA E TV A CABO

O Residencial Capitão Faustino conta com infraestrutura (cabo passado da caixa do pavimento para o interior do apartamento) para instalação do sistema de antena externa ou TV a cabo, com previsão para a instalação de TV na sala e no quarto.

A caixa de antena de cada pavimento está localizada no final do corredor. Para passagem de seus cabos, a TV por assinatura deverá utilizar a mesma tubulação.

As antenas coletivas de TV a cabo deverão ser instaladas somente na cobertura do prédio em cima da laje do vão de ventilação com acesso através de uma passarela localizada no telhado e escada de marinho. No local existe a previsão para a passagem dos cabos.

A assinatura e serviço de instalação de TV a cabo são optativos e devem ser contratados pelo proprietário, diretamente com a operadora de sua preferência.



Os serviços executados por terceiros nas áreas comuns, deverão ser acompanhados por funcionário do Condomínio com intuito de evitar possíveis danos à infraestrutura.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- a ligação do seu aparelho de TV com o ponto da antena deve ser feita através de cabo coaxial. A qualidade da recepção está diretamente relacionada à instalação e regulagem do aparelho;
- na necessidade de alteração do ponto da antena, contatar empresa capacitada ou fornecedor;
- em lajes impermeabilizadas, não perfurar as mantas e não danificar a camada de proteção mecânica;
- na instalação, seguir as recomendações do fabricante.

Inspeção Prevista

- verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor: a cada mês;
- verificar o desempenho do equipamento, por empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses;

- revisar os componentes do sistema e regulagem do sinal, por empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- Integridade e aparência/ bom acabamento.
- instalação e funcionamento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- se forem feitas alterações na instalação original;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada;
- sistema danificado em consequência de descarga atmosférica.



AR CONDICIONADO

Os apartamentos do Residencial Capitão Faustino contam com infraestrutura completa para instalação de ar condicionado, tipo split, com dreno para instalação do equipamento no quarto. As condensadoras devem ser instaladas na varanda de cada apartamento.



A instalação do equipamento é de responsabilidade de cada proprietário..

Não é permitido a instalação de ar condicionado tipo janelheiro nas fachadas.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- antes da instalação das máquinas, verificar se não há nenhum tipo de entupimento na tubulação do dreno.

Inspeção Prevista

- manutenção recomendada pelo fabricante: a cada mês.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada

- quanto à integridade, aparência e bom acabamento: no ato da entrega;
- estanqueidade da infraestrutura: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- se forem feitas alterações na instalação original;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada;
- sistema danificado em consequência de descarga atmosférica.

AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES DE GARAGEM

O Residencial Capitão Faustino conta com 2 (dois) portões, instalados no G2 e G3, modelo pivotante, marca PPA, modelo Pivotante Jet Flex.

O disjuntor de alimentação de automação do portão do G2 está localizado no quadro do próprio pavimento. Do G3 está localizado no QDG da portaria. Serão entregues 1 (um) controle para cada apartamento e 1 (um) para o condomínio.

NOTA: É aconselhável contrato de manutenção com empresa capacitada/especializada.



Portão pivotante: em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia, pode-se alternar facilmente o funcionamento do sistema do modo automático para o manual e vice-versa:

- ✓ retirar o cadeado e depois o pino de travamento, localizado no braço do portão;
- ✓ proceder a abertura manual e colocar o cadeado para travamento.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- todas as partes móveis, tais como roldanas e dobradiças, devem ser mantidas limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas.

Inspeção Prevista

- execução da regulagem e lubrificações por empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses.

Responsável

- empresa capacitada.

Garantia Declarada

- funcionamento do equipamento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- danos causados por colisões;
- qualquer alteração do sistema;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as **manutenções previstas** por empresa capacitada;
- sistema danificado em consequência de descarga atmosférica.



Imagem: Motor dos portões das garagens

BOMBAS DE RECALQUE

Os reservatórios inferiores e superiores estão interligados por sistema composto de motobombas, quadro elétrico e boias automáticas.

As bombas de recalque estão localizadas no subterrâneo do G2, juntamente com o quadro de comando. São 2 (duas) bombas: 1 (uma) funciona constantemente e a outra em modo de reserva. A mudança entre as bombas é feita manualmente. Recomenda-se uma vez por mês fazer o revezamento entre elas. No quadro existem dois botões (bomba 1 e bomba 2) para fazer o revezamento é só apertar o botão da bomba escolhida e o sistema fará a troca. O disjuntor de alimentação da bomba está localizado no QDC do Condomínio, junto à portaria.

As bombas de incêndio estão no mesmo cômodo.

O disjuntor de alimentação está localizado no QDC das bombas de recalque, próximo às bombas, no alçapão do G1.

Caso haja algum problema com a bomba que está em uso, é possível realizar a manutenção sem comprometer o abastecimento de água ao edifício. Para isso, basta mudar o botão de seleção (de automático para manual), devidamente identificado no quadro de bombas para que a outra bomba entre em funcionamento.



Imagem: Cômodo de bombas e quadro com os disjuntores identificados



NOTAS:

Não realizar nenhuma alteração nas características originais do quadro de bombas.

O contrato de manutenção com empresa especializada deve ser providenciado pelo Condomínio, a fim de que o acesso às mesmas seja sempre executado por profissionais especializados.



Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- acionamento das bombas somente por pessoal autorizado.

Inspeção Prevista

- alternar o funcionamento das bombas entre reserva e uso, quando for o caso: a cada semana;
- manutenção de bombas: a cada 6 (seis) meses.

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento, estanqueidade e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e vazão fora das normas;
- aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda, adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- ocorrência de pane no sistema eletromecânico e fiação causados por sobrecargas de tensão ou descargas atmosféricas;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.



NOTA IMPORTANTE: Qualquer vazamento que exista na tubulação antes de chegar às bombas, permitirá a entrada de ar nas mesmas, queimando-as. Ao perceber tal fato, providenciar imediatamente o reparo nas tubulações ou conexões danificadas por empresa especializada.

CALÇADA

A calçada em frente ao Residencial Capitão Faustino é em pedra portuguesa e piso intertravado de concreto.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- para limpeza, recomenda-se varrer com vassoura de piaçava e, somente quando necessário, lavar com sabão e água, com moderação e economia;
- antes de perfurar, deve-se consultar os projetos de instalações, para evitar perfurações em tubulações;
- utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos, tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático;
- não deixar cair sobre a superfície graxa, óleo, massa de vidro e tinta;
- não colocar vasos de plantas diretamente sobre a calçada, pois podem causar manchas;
- observar a ocorrência de manchas. Para a sua retirada, é necessário serviço especializado. Não utilizar produtos genéricos ou soluções caseiras;
- em caso de trincas, o reparo deve ser feito por profissional capacitado. Se estiver dentro do prazo de garantia, contatar o serviço de Assistência Técnica da Construtora.

Inspeção Prevista

- observar se ocorre acúmulo localizado de água: sempre após períodos chuvosos;
- verificar se existe desgaste excessivo: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade, aparência e bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação: 2 (dois) anos.

Perda da Garantia

- manchas por utilização inadequada de produtos químicos;
- quebra por impacto ou perfurações;
- utilização de máquina de alta pressão para manutenção rotineira;
- apoio de cargas não previstas;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção rotineira e preventiva necessária por empresa especializada.

CONCRETO DESEMPENADO

O piso das garagens é em concreto desempenado com pintura na demarcação das vagas.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- recomenda-se, para limpeza, usar vassoura de piaçava sempre com moderação e economia de água;
- não utilizar máquina de alta pressão para limpeza;
- na limpeza, não raspar com espátulas metálicas, utilizar quando necessário, espátula de PVC.

NOTA IMPORTANTE: Lembramos que esses pisos não foram impermeabilizados e que o acúmulo de água nos mesmos poderá causar infiltrações, prejudicando a estrutura da laje.

Inspeção Prevista

- observar se ocorre acúmulo localizado de água e retirar com rodo;
- observar a ocorrência de manchas. Para a sua retirada, é necessário serviço especializado. Não utilizar produtos genéricos ou soluções caseiras.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade, aparência e bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- manchas por utilização inadequada de produtos químicos;
- quebra por impacto ou perfurações;
- riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- utilização de máquina de alta pressão para manutenção rotineira;
- apoio de cargas não previstas;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção rotineira e preventiva necessária por pessoal capacitado.

DEPÓSITO DE LIXO

Os depósitos de lixo (ARS - Armazenamento de Resíduos Sólidos) são cômodos localizados nas garagens G3 (3º pavimento) e G4 (4º pavimento), construídos de acordo com as normas vigentes, destinados a armazenar o lixo produzido pelas unidades e áreas comuns até que seja coletado pelo caminhão.

Sugere-se que o lixo seja guardado provisoriamente dentro das unidades, em recipientes acondicionadores (lixeiras), com tampa e saco plástico e acondicionado o mesmo no ARS.

A coleta externa de lixo deverá ser feita em função do atendimento ao horário de coleta estabelecido pela DEMLURB, podendo o Condomínio receber multa se não cumpridos os horários definidos.

A tabela, a seguir, apresenta a caracterização e classificação dos resíduos, feita de acordo com a NBR 10004/2004.

	TIPO	CARACTERIZAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Recicláveis	Papel e Papelão	Embalagens diversas de papelão, documentos descartados, jornais, revistas, caixa de papel e papelão	Classe II - Resíduo não inerte
	Plástico	Sacolas plásticas, embalagens de insumos, produtos, alimentos, garrafas PET e copos descartáveis	
Recicláveis	Vidro	Garrafas de bebidas, copos, potes, frascos descartáveis e eventuais vidros quebrados	Classe III - Resíduo inerte
	Metal	Latas de bebida, embalagens em alumínio, embalagens metálicas diversas	
Comuns	Orgânico	Restos de alimentos, sobra de frutas e verduras etc.	Classe II - Resíduo não inerte
	Rejeito	Resíduos sanitários e de varrição (material terroso)	
Perigosos	Lâmpada Fluorescente		Classe III - Resíduo perigoso

ELEVADORES

O Residencial Capitão Faustino possui 2 (dois) elevadores da marca Atlas Schindler, modelo S 3300, com capacidade para 9 (nove) passageiros ou 675kg.

Existem furos no painel interligado a um interfone externo, localizado nos andares de garagens.

No caso de pane elétrica, o elevador possui um dispositivo que conduz o elevador para o andar mais próximo e aciona a abertura da porta. A comunicação no interior da cabine se dá por meio de interfone.

Para controle de movimento de fechamento da porta da cabine, os elevadores possuem cortina luminosa eletrônica, proporcionando maior conforto e segurança aos passageiros. Ao serem interrompidos, os feixes de luz infravermelho impedem a continuidade do fechamento, reabrindo as portas.



Imagem: Interfone localizado nas áreas de hall de elevador nos pavimentos de garagem

Em cada tecla da botoeira de cabine, existe indicação do pavimento em Braille, para uso dos deficientes visuais.

O Condomínio deverá solicitar à empresa responsável pela manutenção dos elevadores, a abertura do livro de ocorrência que deverá ser assinado pelo síndico. Esse livro deve ser mantido na administração do Condomínio, para registro das manutenções periódicas determinadas pelo fabricante.

É responsabilidade do Condomínio, a partir do recebimento da obra, a contratação de seguro de acidentes pessoais, com seguradora idônea.

Na ocorrência de falha elétrica, o elevador ficará preso no andar em que se encontra. Havendo o retorno da energia, o elevador se deslocará lentamente até o extremo inferior, para então se reprogramar. Esse equipamento é dotado de dispositivo que o mantém parcialmente iluminado, com alarme ativo.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- manter as soleiras dos pavimentos sempre limpas, a fim de evitar desgastes nos componentes das portas;
- não permitir que caia água através das soleiras, pois poderá causar paralisação do equipamento e curto-circuito;
- não usar produtos de limpeza corrosivos;
- o limite de carga e transporte de passageiros deverá ser sempre respeitado. Não ultrapassar a capacidade máxima descrita nas instruções do fornecedor;
- manter as placas de sinalização em bom estado de limpeza e conservação;
- não forçar a porta do equipamento;
- nunca transpassar a porta do elevador, sem antes verificar se a cabine está no pavimento de chamada;
- crianças não devem transitar desacompanhadas nos elevadores;
- não reter o elevador em seu andar, retardando seu funcionamento. A qualquer momento outro usuário pode precisar dele;
- em caso de falha mecânica ou elétrica, não tentar sair sozinho do elevador ou com auxílio de pessoas sem treinamento para essas situações. Acionar o alarme e aguardar socorro;
- ao ouvir o alarme, dirigir-se ao local e conversar com os passageiros presos na cabine do elevador, ressaltando a ausência de perigo e dizendo que a empresa de manutenção está sendo acionada. Tal procedimento atenua a insegurança e fobias normais nestes casos;
- havendo desnível da cabine, não permitir a saída de passageiros. Não colocar qualquer objeto para servir de escada, pois uma queda no poço poderá ser fatal. Aguardar a chegada do técnico para proceder ao nivelamento da cabine;
- jamais tentar nivelar a cabine através do acionamento manual do freio, pois poderá gerar condições inseguras ou mesmo agravar a causa da paralisação.



SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: *Em caso de incêndio, não usar o elevador e sim as escadas, que são isoladas e construídas para esse fim. Caso haja mau funcionamento dos elevadores, é necessário reprogramá-los.*

Como detectar defeitos:

- o elevador, em condições normais, deve atender a todas as chamadas de pavimento ou de cabine;
- o elevador não deve parar no meio do percurso;
- as portas dos pavimentos não podem ser abertas sem a presença do elevador parado no andar, a não ser com o uso da chave de emergência, por profissional capacitado;
- o desnivelamento entre a cabine e o pavimento não deve ser excessivo.

O surgimento de alguma das condições anteriores indica o mau funcionamento do elevador. Neste caso, a comunicação com a empresa conservadora é fundamental. Entretanto, antes de contata-la, observar se o funcionamento de energia está normal e se todas as portas dos pavimentos estão fechadas. Manter o número do telefone do plantão em local de fácil visualização e de conhecimento de todos os empregados.

A manutenção preventiva dos elevadores é obrigatória por lei e deve ser objeto de contrato entre o Condomínio e o fabricante do equipamento, a partir do momento de entrega do edifício pela GPS Construções e conseqüentemente constituição do Condomínio. Para o Residencial Capitão Faustino já existe contrato de manutenção com o fabricante. Após a entrega das chaves ao Condomínio, o mesmo deverá se responsabilizar por sua renovação e deverá transferir o contrato para seu nome.

Inspeção Prevista

- verificar o funcionamento do alarme, do sistema de interfone e da luz de emergência, todos situados no interior da cabine;
- observar o funcionamento das botoeiras;
- observar o nivelamento de pisos (elevador e andar);
- manter os controles de manutenção em local visível;
- observar a existência de ruídos e/ou odores anormais;
- as demais inspeções devem ser realizadas por empresa especializada.

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade, aparência e bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- falta de manutenção com empresa especializada;
- uso de peças não originais nas manutenções e/ou reposição;
- utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção rotineira e preventiva necessária.



ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

No Residencial Capitão Faustino foram instaladas esquadrias de alumínio e guarda corpo em alumínio anodizado, cor Bronze, fornecidas pela Almais.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- limpar, com pano ou esponja macia e água, as guias - local onde correm as folhas das esquadrias - assim como as canaletas, evitando o acúmulo de poeira e possibilitando o perfeito escoamento da água, evitando entupimento nos drenos por acúmulo de sujeiras e consequentes infiltrações nas paredes;
- na limpeza das fachadas em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de qualquer tipo, deve-se proteger as esquadrias com fita adesiva incolor, aplicando-se cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida;
- conservar as janelas evitando submetê-las a esforços mecânicos desnecessários. Elas devem correr suavemente sobre as guias, que devem ser periodicamente limpas e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta;
- nos locais onde existe aplicação de silicone, não remover o selante que rejunta externamente as esquadrias. Ele é necessário para evitar a penetração de água de chuva;
- nunca remover as borrachas de vedação, evitando assim infiltrações;
- não utilizar objetos cortantes ou perfurantes na limpeza de cantos de difícil acesso. Essa operação pode ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro;
- antes de abrir e fechar as esquadrias, verificar se o fecho está destravado e na posição certa. Evitar, ao abrir, forçar a esquadria. Se esta operação estiver difícil, pode ser necessário limpeza ou regulagem;
- antes de executar qualquer tipo de pintura, seja com utilização de tinta esmalte acrílica ou látex, proteger as esquadrias com fita adesiva de PVC. Evitar a utilização de fitas tipo "crepe", que mancham as esquadrias;
- as janelas tipo máximo-ar, possuem mecanismo de vital importância para o seu funcionamento. Cada braço possui dispositivo chamado "carrinho", localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar, desliza preso a um trilho com freio, que pode ser regulado através de parafuso ou dispositivo próprio;
- ao fechar as janelas tipo máximo-ar, nunca exercer pressão no sentido vertical, sempre puxar no sentido horizontal e depois girar o fecho. O não procedimento correto bambeará o fecho, causando sua ruptura;
- as portas e janelas de correr devem ser sempre manuseadas pela concha para não afetarem suas regulagens;
- sempre que for fechar uma porta e/ou janela, observar a posição do fecho para que o mesmo não desregule.



NOTA: Ao fazer limpeza das janelas, nunca apoiar em suas folhas, pois estas poderão se soltar e cair, podendo inclusive provocar a queda de quem estiver apoiado nelas.

Inspeção Prevista

- efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes: a cada 3 (três) meses;
- inspecionar a integridade física: a cada ano;
- revisar os orifícios dos trilhos inferiores: a cada ano;
- regular o freio (quando houver);
- apertar parafusos aparentes dos fechos: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade (amassados, riscados ou manchados): no ato da entrega;
- funcionamento: 2 (dois) anos;
- perfis de alumínio, fixadores e revestimento em painel de alumínio: 5 (cinco) anos.

Perda da Garantia

- caso ocorra a aplicação de produtos quimicamente agressivos;
- se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, como ar condicionado, diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

Constituem-se de marcos, alizares, batentes e portas.

As portas dos apartamentos e do banheiro do pavimento de uso comum são da marca Concrem Wood, possuem acabamento em laminado melamínico e são das linhas Essenziale e Innovazione.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- evitar bater portas ao fechá-las. As batidas podem causar trincas na madeira, bem como comprometer sua fixação;
- procurar manter as portas fechadas para evitar que, com o tempo, e principalmente, com o sol, empenem;
- nas áreas molhadas, evitar molhar a parte inferior das portas, o que pode promover o seu apodrecimento e o aparecimento de manchas;
- quando o imóvel ficar sem uso por muito tempo, deixar as portas dos armários abertas, para evitar o aparecimento de mofo.

Inspeção Prevista

- inspecionar a integridade física: a cada ano;
- verificar a ocorrência de vazamentos: a cada ano;
- revisar o estado da pintura e, se necessário, pintar ou fazer tratamento recomendado pelo fornecedor: a cada 2 (dois) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

ALIZARES E PORTAS:

- integridade e aparência, bom acabamento: no ato da entrega;
- pragas, empenamento, funcionamento, descolamento do revestimento e empolamento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- ausência de revestimento protetor;
- fixação de materiais sobre sua estrutura;
- uso de líquidos para limpeza ou exposição à umidade;
- ocorrência de impactos ou perfurações;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS

O corrimão das escadas, escadas marinheiro, guarda corpo de acesso as garagens, portinholas e portas do tipo veneziana das garagens são em material metálico, com pintura esmalte sintético e requerem conservação periódica.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- repintar, fazendo as devidas correções, sempre que necessário;
- verificar, remover e repintar pontos de ferrugem;
- não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso. Esta operação poderá ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias embebido em solução de água e detergente neutro;
- não remover as borrachas ou massas de vedação, para evitar infiltrações indesejáveis;
- usar sempre detergente neutro e pano para limpeza;
- usar sabão ou detergente diluído para remover os detritos ou sujeiras acumuladas por períodos mais longos;
- não usar produtos abrasivos para limpeza, pois podem danificar o acabamento.

Inspecção Prevista

- inspecionar a integridade física: a cada ano;
- verificar a ocorrência de vazamentos: a cada ano;
- apertar parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas: a cada ano;

- revisar o estado da pintura e, se necessário, repintar ou fazer tratamento recomendado pelo fornecedor: a cada 2 (dois) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade (amassados, riscados ou manchados): no ato da entrega;
- funcionamento: 1 (um) ano.

Perda de Garantia

- troca de componentes das esquadrias;
- uso inadequado das mesmas;
- caso ocorra aplicação de produtos ácidos e abrasivos;
- se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais;
- na ocorrência de retenção de água;
- se ocorrer dano por impacto;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

ESTRUTURA

A fundação do Residencial Capitão Faustino foi executada de forma mista (Estaca Cravada e Tubulão). Nos pavimentos de garagem concreto armado e laje protendida. Após a laje de transição os pavimentos foram executados em alvenaria estrutural e lajes pré moldadas de concreto.

NOTA IMPORTANTE: Não é possível a retirada parcial ou total de qualquer parte estrutural de seu imóvel (suas paredes são de alvenaria estrutural) sem o comprometimento de sua estabilidade. Da mesma forma que não se pode sobrecarregá-los além do limite previsto em projeto, qualquer dúvida consultar a GPS Construções.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- a tabela a seguir mostra as cargas aplicadas no projeto do empreendimento, as mesmas devem ser impreterivelmente seguidas, e por isso, evitar concentração de carga acima desse limite;
- em caso de reforma, não executar qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais;
- na ocorrência de infiltração de água, corrigir imediatamente o problema. A permanência prolongada dessa anomalia pode comprometer a estrutura em concreto armado, com deterioração da armação (ferragem);
- não expor a superfície do concreto ao contato direto de matéria orgânica, substâncias ácidas e produtos químicos;
- não submeter a carregamentos acima dos permitidos;
- evitar exposição das superfícies de concreto ao fogo.

TABELA DE CARGAS UTILIZADAS EM PROJETO

PAVIMENTO/MATERIAL		PERMANENTE	ACIDENTAL	PESO ESPECÍFICO
COBERTURA	região da caixa d'água	1200kgf/m ²	50kgf/m ²	---
	demais regiões	100kgf/m ²	50kgf/m ²	---
TIPO	quarto, sala, copa, cozinha e banheiro	100kgf/m ²	150kgf/m ²	---
	despensa, área de serviço e lavanderia	100kgf/m ²	200kgf/m ²	---
	escada	100kgf/m ²	300kgf/m ²	---
	corredor	100kgf/m ²	300kgf/m ²	---
GARAGEM		100kgf/m ²	300kgf/m ²	---
SOBRELOJA		100kgf/m ²	300kgf/m ²	---
BLOCO DE CONCRETO		---	---	1500kgf/m ²
CONCRETO		---	---	2500kgf/m ²
SOLO		---	---	1800kgf/m ²

Inspeção Prevista

- verificar a integridade da estrutura, conforme ABNT NBR 15575:2013: a cada ano;
- testar a profundidade da carbonatação: a cada ano;
- verificar o aparecimento de manchas superficiais no concreto: a cada ano;
- verificar a descoloração do concreto: a cada ano;
- verificar o aparecimento de estalactites e estalagmites nos tetos e pisos de concreto: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e segurança estrutural: 5 (cinco) anos.

Perda da Garantia

- abertura de vãos não previstos no projeto original;
- reforma ou alteração que modifique as características originais;
- ocorrência de sobrecargas nas estruturas além dos limites normais de utilização previstos no projeto;
- fixações não previstas. Antes de perfurar, certificar-se de que não irá atingir nenhum sistema e de que não comprometerá qualquer elemento estrutural;
- remoção do revestimento;
- ocorrência de infiltrações;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.



NOTA IMPORTANTE: O aparecimento de micro fissuras nas paredes é normal por algum tempo após o término da construção. Não se preocupe se isso acontecer. Trata-se de efeitos provenientes de tensões de origem térmica, sem nenhum comprometimento estrutural. Na dúvida, consulte nossa equipe técnica.



FACHADA

As fachadas do empreendimento possuem uma mescla de acabamentos composta dos materiais listados abaixo:

- Porcelanato Portobello, Linha All Bricks, Woodstock Blend, formato 7x26cm, cód.24968E;
- Textura tipo Arecyl, marca Texturizze, cor Branca;
- Textura tipo Arecyl, marca Texturizze, cor Burgos Claro;
- Textura tipo Arecyl, marca Texturizze, cor Burgos Cheio;
- Textura tipo Arecyl, marca Texturizze, cor Buenos Aires Máximo;
- Granito Branco Aqualux, acabamento polido, espessura 2cm.

A textura é um tipo de pintura que diminui a absorção de água pelas paredes e permite a aplicação de nova camada de tinta sobre a mesma. É mais resistente, pois utiliza-se resina plástica que encobre fissuras do reboco sem que a tinta rompa o revestimento. Quando bem executada a fachada texturizada exige também pouca manutenção - verificar Tabela de Manutenções, existente nesse Manual.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- o Condomínio deverá, de acordo com Tabela de Manutenções, revisar todas as paredes externas, com atenção especial aos rejuntes e peitoril;
- não utilizar produtos abrasivos como vassoura de piaçava e escovas de aço.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada

- a garantia respeita a periodicidade de cada material.

Perda da Garantia

- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

FECHADURAS, DOBRADIÇAS E PUXADORES

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- periodicamente lubrificar as fechaduras e dobradiças com grafite em pó. Nunca utilizar óleo, mesmo mineral, para lubrificá-las;
- durante a realização de obras e reparos, de modo geral, proteger as ferragens com plástico. Evitar o emprego de fitas adesivas tipo "crepe", pois possuem cola de difícil remoção que podem causar danos ao acabamento;
- para a limpeza das ferragens e fechaduras utilizar flanela, evitando qualquer tipo de produtos quimicamente agressivos que poderão ocasionar a remoção do verniz, bem como aparecimento de manchas;
- evitar bater as portas, pois, além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras. Se isso ocorrer, verificar a necessidade de reapertar os parafusos e o pino central das dobradiças para que estejam sempre em local correto.

Inspecção Prevista

- lubrificar com grafite em pó as dobradiças, rótulas etc.: sempre que necessário;
- apertar os parafusos aparentes dos fechos: a cada ano;

- apertar os parafusos aparentes das maçanetas: a cada ano;
- regular o freio (quando houver): a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento, fixação e descolamento do revestimento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- caso ocorra aplicação de abrasivos;
- se for constatada a ocorrência de pancadas;
- se for feita qualquer mudança nas ferragens, e se for feita qualquer mudança em seu acabamento, que altere suas características originais;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

FORRO DE GESSO ACARTONADO

Instalados abaixo da laje, destinam-se a encobrir tubulações (elétricas, hidráulicas, telefônicas, etc.) ou decorar os ambientes. No teto do banheiro e na cozinha/área de serviço existe forro de gesso com pintura, conforme detalhado na Tabela de Materiais.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- a poeira não pode ser esfregada na superfície do forro. Nunca esfregar pano úmido sobre o painel empoeirado, pois o painel pode manchar definitivamente;
- o primeiro passo da limpeza é se retirar o pó depositado na superfície do forro. Recomenda-se que primeiro seja utilizado um espanador seco e limpo. Se a poeira persistir, utilizar um aspirador de pó comum com o acessório "escova". Não esfregar a escova do aspirador antes de espanar o forro e tenha certeza de que o acessório "escova" está realmente limpo e seco;
- depois de ter removido toda a poeira do forro, se for preciso, remova pequenas marcas e manchas com um pano levemente umedecido (se desejar pode-se diluir detergente neutro incolor). Esfregar o pano umedecido com suavidade e num único sentido. Não encharcar o painel do forro, pois ele pode se danificar e amarelar. Depois de passar pano umedecido, passar um pano seco e limpo para retirar resíduos úmidos;
- deve-se evitar qualquer tipo de impacto direto sobre sua superfície;
- o contato com a água faz com que o forro de gesso se decomponha. Não molhar;
- os forros não aguentam excesso de peso, por isso, não fixar ganchos, lustres ou suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto;
- em luminárias com peso superior a 1kg pontual deverá ser previsto reforço;
- a fixação dos spots deve ser feita com 40cm de espaçamento entre eles e aplicados com buchas para *drywall*;
- o bolor (mancha) que costuma aparecer no teto do banheiro, é causado pela umidade. Para evitá-lo, manter as janelas abertas durante e após o uso do ambiente.

Inspeção Prevista

- repintar os forros de banheiros: a cada ano;
- verificar a deterioração da pintura existente: a cada 2 (dois) anos;

- verificar a condição dos pontos embutidos: a cada 2 (dois) anos;
- verificar a existência de fissuras: a cada 2 (dois) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/bom acabamento: no ato da entrega;
- mofo: 6 (seis) meses;
- fissuras e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- umidade relativa do ar no ambiente superior a 90% por mais de 3 (três) horas consecutivas;
- aplicação direta de água sobre a superfície;
- incidência de cargas e impactos não previstos;
- aquecimento superior a 40°C por luminárias ou outros;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.



GARAGEM

O Residencial Capitão Faustino possui 133 (cento e trinta e três) vagas, sendo:

- ✓ 2º pavimento - G2 (comercial) com 44 (quarenta e quatro) vagas e 1 (uma) vaga PNE;
- ✓ 3º pavimento - G3 com 45 (quarenta e cinco) vagas e 2 (duas) vagas PNE;
- ✓ 4º pavimento - G4 com 49 (quarenta e nove) vagas e 1 (uma) vaga PNE;
- ✓ 5º pavimento - Pavimento de Uso Comum - com 26 (vinte e seis) vagas, 9 vagas presas e 1 (uma) vaga PNE.

Elas foram numeradas e vinculadas aos respectivos apartamentos conforme contratos de compra e venda de cada unidade e integram o direito do proprietário, sendo ineficaz a disposição de alterar o estabelecido que consta do título de domínio.

Toda e qualquer área fora da demarcada é de propriedade do condomínio, não devendo ser ocupada ou destinada a outro uso.

As vias de acesso e manobra não devem ser utilizadas como vagas ou apropriadas indevidamente, pois todos tem direito de ingressar e sair com seu automóvel, sem necessidade de movimentar veículos de outros condôminos.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- na higienização, evitar produtos químicos para não danificar as demarcações;
- quando efetuar a limpeza, deve-se usar jatos dispersos a distância mínima de 80cm. Não utilizar jatos de alta pressão;
- após a limpeza, direcionar a água para os ralos e secar o piso, pois os mesmos não são impermeabilizados;
- utilizar produtos apropriados para limpeza de graxas e óleos, quando necessário, e somente no local atingido.

GÁS - ABASTECIMENTO

O fornecimento de gás encanado tipo GLP ao seu apartamento obedece às normas da NBR 13932. É feito através de tubos PEX que saem da central (saem aparentes na fachada) e seguem até a alimentação dos equipamentos a gás na cozinha.

A central de gás fica ao lado da edificação na fachada lateral (Rua Herman Toledo) e possui capacidade para 3 (três) tanques de 190kg. O abastecimento dos mesmos, quando necessários, é de responsabilidade do Condomínio.

Existe previsão para instalação de medidores individuais de gás, localizados no hall de cada pavimento. Caso seja do interesse, a mesma deve ser executada pelos proprietários de cada unidade.

NOTA: É fundamental que você exija a instalação do mangote (mangueira que liga o ponto de saída do gás ao fogão) revestida com tecido de aço, amianto ou similar. Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, manter o registro e as torneiras fechadas.



Imagem: Medidores individuais de gás

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- nunca testar ou procurar vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão;
- os ambientes onde estão situados aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo do mesmo em determinado local. Nunca bloquear as ventilações;
- em caso de emergência, o fechamento do gás poderá ser feito por meio da válvula de fechamento rápido;
- não utilizar a central de gás como depósito, principalmente para armazenar produtos combustíveis que geram risco de incêndio;
- o reabastecimento do tanque deverá ser feito através da válvula externa conectada ao caminhão de gás.



NOTA IMPORTANTE: O contrato de adesão para o fornecimento de gás deve merecer atenção especial, pois nele existem alguns itens de deveres do contratante que devem ser seguidos, sob pena de perda da garantia nas instalações.

A inspeção periódica é realizada através de verificações a que deve ser submetida a rede de distribuição interna, destinadas a manter o correto desempenho de todos os seus componentes, constando também as providências a serem tomadas para execução da manutenção preventiva naqueles componentes que possuem vida útil pré estabelecida ou que possivelmente poderiam apresentar problemas de fadiga, regulagem ou funcionamento.

Inspeção Prevista

- verificar as condições da mangueira de ligação da tubulação do fogão e trocar: quando necessário;
- em caso de indícios de vazamento de gás, deve existir inspeção imediata da rede de distribuição interna;
- revisar a instalação da central e dos medidores, pelo fornecedor ou empresa especializada: a cada 6 (seis) meses;
- realizar teste de estanqueidade da rede, de acordo com NBR 15358 (Redes de distribuição para gases combustíveis): a cada 1 (um) ano. Podendo variar para menos em função de riscos decorrentes das situações construtivas e de uso de acordo com avaliação e registros realizados pelo responsável da inspeção.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e estanqueidade: 5 (cinco) anos.

Perda da Garantia

- quando fizer alterações em prumadas, ramais e pontos de alimentação sem ser com empresa especializada;
- quando da ocorrência de incêndios;
- se for verificado que a pressão utilizada não é a especificada no projeto;
- se as instalações sofrerem impactos ou perfurações;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Sensor de presença

Os sensores de presença acionam a iluminação do ambiente automaticamente quando da passagem de pessoas.

Estão instalados nos pavimentos de garagens e no hall dos apartamentos e no hall de acesso ao empreendimento.



NOTA: A manutenção do sistema de iluminação automática é de responsabilidade do Condomínio e só deve ser realizada por técnico especializado.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- não alterar a posição de sensores de presença de movimento.

Inspeção Prevista

- revisar e testar o funcionamento dos equipamentos e componentes: a cada 2 (dois) meses.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento e fixação: 1 (um) ano.

Perda de Garantia

- qualquer mudança no sistema que altere suas características originais;
- ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causados por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas;
- ocorrência de curto-circuito;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização é responsável pela estanqueidade das áreas, evitando infiltração de água nos pavimentos inferiores ou cômodos adjacentes aos que receberam o tratamento.

A impermeabilização da cobertura foi feita com impermeabilizante semiflexível embaixo do telhado, nas calhas foram utilizadas manta líquida e impermeabilizante flexível. Nos apartamentos a impermeabilização foi feita com argamassa impermeabilizante semiflexível no piso do box dos banheiros e nos ralos com colocação de tela.

NOTA IMPORTANTE : os pisos das cozinhas e áreas de serviço, não são impermeabilizados, portanto é terminantemente proibida, a lavagem rotineira dos mesmos com água em abundância.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- cuidado com alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas (boxes dos banheiros), tais como: substituição de pisos, colocação de batentes de portas nos pisos, instalação de trilhos de box, etc. Em caso de danos à impermeabilização devido a reformas ou a furos inadequados, acionar especialista da área para consertar o problema de forma adequada;
- não utilizar na limpeza das áreas frias escova de aço, ferramentas pontiagudas ou soda cáustica que pelo seu alto poder de corrosão podem danificar ou remover o rejuntamento dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- é necessário que a conservação da impermeabilização seja mantida intacta. É vetado o corte ou qualquer outro dano mecânico na camada impermeabilizante, assim como o uso de soluções ácidas ou abrasivas em concentrações altas;
- a limpeza dos ralos deve ser feita sempre, de modo a não danificar a tubulação, para que não comprometa assim a estanqueidade do sistema (não obstruir a passagem de água para a tubulação);
- na higienização, não usar máquinas de alta pressão visando não danificar o rejuntamento;
- não utilizar materiais puntiformes na limpeza dos reservatórios para não danificar a impermeabilização;
- consultar com antecedência a empresa responsável pelos serviços, no caso de necessidade de se utilizar as áreas impermeabilizadas para a colocação de equipamentos que provoquem choques, abrasão ou vibrações não previstas;
- impedir que a impermeabilização aplicada seja danificada por terceiros, ainda que involuntariamente, por ocasião da fixação de parafusos, luminárias, passagens de tubulação, etc.;

- evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamento;
- não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores; caso seja inevitável, contatar fornecedor ou empresa especializada em impermeabilização. Não fixar pregos e buchas, nem chumbar nos revestimentos das chapas metálicas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas.

Inspeção Prevista

- caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com materiais e sistemas diferentes dos aplicados originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o desempenho do sistema;
- verificar a integridade da proteção mecânica (camada de acabamento), sinais de infiltração ou falha da impermeabilização exposta: a cada ano;
- verificar a integridade da proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta, áreas molhadas internas e externas, piscina, reservatórios, jardins: a cada ano;
- verificar presença de carbonatação e fungos: a cada 2 (dois) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- quanto à estanqueidade: 5 (cinco) anos.

Perda de Garantia

- danificação da manta devido à instalação de equipamento ou reformas em geral;
- utilização de produtos e equipamentos inadequados para limpeza de reservatórios;
- reparo e/ou manutenção por empresa não especializada;
- exposição a altas temperaturas;
- remoção da camada de proteção mecânica;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas foram projetadas de acordo com as normas técnicas vigentes, visando o equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências. A entrada de energia e o conjunto de medição foram vistoriados e validados pela concessionária responsável (Cemig).

O conjunto elétrico é protegido por sistema de aterramento próprio e por disjuntores DRs (diferencial residual) seguindo exigências das normas técnicas. Esses interruptores identificam fuga de corrente no circuito - o que significa que há perda de energia no trajeto - em virtude de contato indevido da rede com pessoas ou objetos estranhos a ela.

O dispositivo de proteção contra surtos (DPS) encontra-se instalado dentro do quadro de circuito do apartamento.

Cada proprietário poderá, por sua conta, contratar seguros próprios para proteção adicional de seus equipamentos eletrônicos.

As instalações elétricas são compostas basicamente de:

- medidores: os medidores individuais dos apartamentos estão localizados no hall de cada pavimento;
- conjunto de fios, tomadas, disjuntores, interruptores, pontos de luz e acessórios;
- quadros de distribuição dos circuitos elétricos contendo todos os disjuntores que protegem os diversos circuitos elétricos. Os do condomínio estão localizados na portaria e os de seu apartamento, localizado na área de serviço.



Imagem: Identificação dos disjuntores existentes no QDC dos apartamentos, instalados na área de serviço

QUADRO DE DISJUNTORES DOS APARTAMENTOS

DISJUNTORES

DG - Disjuntor Geral

DR - Diferencial Residual

DPS - Dispositivo de Proteção Contra Surto

CIRCUITOS

Circuito 1 - 20 A – Iluminação Geral

Circuito 2 - 20 A – Tomadas Sala e Quarto

Circuito 3 - 20 A – Tomadas Cozinha

Circuito 4 - 20 A – Tomadas Ferro de Passar

Circuito 5 - 20 A – Tomada Máquina de Lavar Roupas

Circuito 6 - 20 A – Tomada Micro-Ondas

Circuito 7 - 20 A – Tomada Ar Condicionado

Circuito 8 - 32 A – Chuveiro

Tendo em vista que cada circuito foi executado para atender a certa demanda de carga em Watt (W), é expressamente proibido ultrapassá-la.

Cada apartamento possui um Quadro de Distribuição de Circuitos (QDC) que protege os circuitos elétricos. Este quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferente capacidade.

No caso de desarme de algum circuito efetuar a religação no quadro. Caso torne a desarmar, desligar o mesmo e chamar técnico habilitado para resolver o problema.

Na eventualidade de sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito desarmará automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia. Neste caso, bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Quaisquer alterações que importem em acréscimo de carga (acréscimos de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.), desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário.

Nos banheiros foi deixada previsão para chuveiro elétrico (220V, potência 6500W). Eles deverão ter resistência blindada. Devido à utilização de interruptores DR (Diferencial Residual), os chuveiros devem estar em conformidade com as normas da NBR 12090 e 1991 - "Chuveiro elétrico determinação da corrente de fuga" - e a NBR 9894 - "Avaliação e identificação de sistema de isolação de equipamentos elétricos". Chuveiros fora dessas especificações poderão causar fuga de corrente, com conseqüente queda das chaves e desligamento do circuito. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico e cabos com bitola compatível com o circuito (fio de espera).

Os equipamentos de ar condicionado devem ser 220V.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

Parte da instalação não funciona:

- verificar no quadro elétrico se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo;
- se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicitar a assistência de técnico habilitado, pois podem ocorrer as 2 (duas) possibilidades abaixo:
 - ✓ o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro (nunca simplesmente substituir o disjuntor por outro de maior capacidade);
 - ✓ existe algum curto circuito/sobrecarga na instalação e será necessário reparo.

Diferencial Residual (DR) desarmando com frequência, mesmo sem causa aparente

- verificar no quadro de distribuição se o DR não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo;
- verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente;
- se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicitar a assistência de um técnico habilitado, pois podem ocorrer:
 - ✓ fuga de corrente em equipamentos (carcaças, chuveiros sem blindagem);
 - ✓ anomalia interna da instalação.

A desativação ou remoção do dispositivo DR significa a eliminação de medida protetora contra choques elétricos e risco de vida aos usuários da instalação.

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência

- verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas), ocorrência rotineira que é sempre fonte de calor e afeta o funcionamento dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com a instalação de novas cargas cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato é rigorosamente proibido;
- verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

Tomadas

- não conectar nas tomadas equipamentos com potência superior às capacidades delas prevista em projeto.

Superaquecimento do quadro de distribuição

- 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 desligado e substituído;
- outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com a instalação de novas cargas cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

Chuveiro elétrico não esquentar a água

- verificar se o equipamento (chuveiro) é compatível com o DR;

- verificar se o disjuntor no quadro de distribuição está desarmado, caso esteja, deve-se religá-lo;
- se persistir o problema, verificar se não ocorreu a queima da resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso deve-se substituí-la;
- verificar se o DR está desarmado. Caso esteja deve-se religá-lo; se persistir o problema, verificar a compatibilidade do chuveiro elétrico com o DR (chuveiros com resistências blindadas);
- as potências máximas permitidas para os pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico;
- no caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo para que o circuito volte a funcionar. Caso volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum ponto.

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento. Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão causadas por modificações ou ligações introduzidas inadequadamente.



NOTA: Em todos esses casos, procurar sempre profissional competente para avaliação e reparos necessários.

Na falta de energia elétrica:

- verificar se há realmente falta de abastecimento elétrico ou se houve curto-circuito e desarme de algum disjuntor da área;
- se for desarme de algum disjuntor, identificá-lo para posterior reparo.

Inspeção Prevista

- testar disjuntores, contatos e sistemas complementares. Se necessário, efetuar reparos: a cada 6 (seis) meses;
- quadro de distribuição de circuitos, inspeção a cada ano:
 - ✓ medir corrente em cada circuito;
 - ✓ manobrar todos os disjuntores;
 - ✓ verificar o status dos dispositivos protetores de surto (DPS) instalados;
 - ✓ apertar todas as conexões;
 - ✓ testar o DR através de botão de teste;

- ✓ verificar se não existe aquecimento excessivo;
- ✓ todos os quadros de distribuição de circuitos deverão possuir suas partes energizadas inacessíveis e espaços reservas conforme o projeto;
- ✓ os quadros devem estar livres e desimpedidos, não podendo ser estocado nenhum tipo de material que impeça seu acesso.
- tomadas, interruptores e pontos de luz: inspecionar a cada 2 (dois) anos;
- reparar conexões e verificar estado dos contatos elétricos. Substituir as peças que apresentem desgastes: a cada 2 (dois) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

CABOS E FIAÇÃO:

- funcionamento: 3 (três) anos;

CAMPAINHA:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação e funcionamento: 6 (seis) meses.

DISJUNTORES, CLAMPERS E DRs

- funcionamento e fixação: 3 (três) anos.

INTERRUPTORES E TOMADAS:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação e funcionamento: 6 (seis) meses.

LUMINÁRIAS:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação e funcionamento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- se for evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente da instalada e especificada em projeto;
- se for evidenciado o uso de eletrodomésticos danificados, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR;
- se for constatada a sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos ligados ao mesmo tempo no mesmo circuito (inclusive uso de plugues e benjamins);
- temperatura de trabalho com equipamentos superior a 60°C;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

O Residencial Capitão Faustino conta com sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede.

O sistema é constituído de tubulações e equipamentos, shafts visitáveis (apartamentos), destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo (flúidos com sólidos em suspensão, líquidos, vapores ou gases) na edificação, conforme projetos específico elaborado de acordo com as normas técnicas.

Abastecimento de Água

O padrão de medição do empreendimento está localizado ao lado direito da entrada do hall comercial (Av. Presidente Costa e Silva), e dos apartamentos, no shaft dos pavimentos.

O Residencial Capitão Faustino dispõe de:

- As caixas d'água estão localizadas no telhado da edificação: são 10 (dez) caixas d'água de 2.500 litros. Cada caixa possui um registro, estando conjugadas. Para a limpeza basta apenas fechar registro e retirar o tampão liberando a saída de água.
- A edificação ainda possui reservatório que fica localizado no subsolo do G2 com capacidade de aproximadamente 125.000 litros, dos quais 30.000 litros são para reserva de incêndio.



Imagem: Caixas d'água localizadas na cobertura

No barrilete está localizado e identificado o registro que permitem o fechamento das prumadas de água nas colunas dos apartamentos.

Existem hidrômetros individualizados por apartamento, instalado no shaft no hall de cada pavimento.

Existe registro único no hidrômetro do apartamento, que fecha toda a rede hidráulica do mesmo.



Imagem: Registros das prumadas, localizados no barrilete e medidores individuais de água fria, com identificação da respectiva unidade. Estão instalados nos shafts de cada pavimentos de apartamentos

NOTA IMPORTANTE: O projeto hidráulico pode ter sofrido alterações e adaptações ao longo da execução da obra. As tubulações hidráulicas são sempre entregues desobstruídas de detritos. Obras pós entrega devem ser acompanhadas por técnicos especializados para que não ocorram danos à tubulação.

Esgoto

A rede coletora de esgoto e de águas pluviais foi executada em tubos de PVC, "tipo esgoto", ventilada para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro.

A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, dos chuveiros e das pias para as caixas sifonadas e daí para a rede primária. Os lavatórios são dotados de sifão, servindo para reter resíduos sólidos e impedir a passagem de mau cheiro.

Todos os ralos de banheiros possuem sistema de proteção que evita que detritos maiores caiam em seu interior, entupindo-os.

As caixas de sabão localizam-se no No passeio na esquina entre Avenida Presidente Costa e Silva e Rua Professor José Ribeiro.

Água Pluvial/Drenagem

Canaletas, calhas, ralos, bocas de lobo e poços de visita de águas pluviais devem ser mantidos limpos, livres de folhas, terras e objetos em geral.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- executar limpeza com produtos apropriados e com o auxílio de vassourinha nos ralos secos e sifonados;
- não jogar materiais sólidos nos ralos secos e nas caixas sifonadas e vasos sanitários;
- dejetos de animais não devem ser direcionados para os ralos;
- a limpeza dos reservatórios deve ser feita somente com jato d'água de mangueira. Não se recomenda o uso de produtos químicos, pois podem prejudicar a qualidade da água e a impermeabilização aplicada;
- quando da limpeza, não direcionar impurezas sólidas para os ralos (varrer e depois lavar, pois "varrer" com o jato d'água irá direcionar as impurezas sólidas para os ralos, ocasionando obstruções futuras nas tubulações);
- cuidar bem dos equipamentos e instalações hidráulicas evitando o desperdício de água (que reflete no valor da conta mensal) além de minimizar os riscos de alagamento e suas desagradáveis consequências;
- no caso de perfuração ou dano na rede hidráulica de seu apartamento, fechar imediatamente o registro de gaveta instalado no cômodo em questão. Em seguida, efetuar o reparo necessário;
- é comum o retorno de espuma no ralo próximo da rede de esgoto de máquinas de lavar roupas. O bombeamento para a rede de escoamento provoca o borbulhamento da mistura de água e sabão, com consequente retorno de espuma. O uso de sabão próprio para máquina evita esse tipo de ocorrência, além de utilizar o mesmo com moderação e de acordo com o indicado para as lavagens. O proprietário deverá vedar com silicone ou poliuretano a mangueira da máquina de lavar roupas e ao redor do tubo de esgoto para evitar o retorno de espuma neste local;
- proceder a limpeza periódica dos ralos, sifões das pias, tanques e caixas sifonadas;
- limpar periodicamente os ralos coletores de águas pluviais de toda a área descoberta. A obstrução desse sistema pode provocar graves transtornos;
- não jogar gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias ou lavatórios;

- ao instalar torneiras, chuveiros, filtros, etc., não apertar demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos;
- não subir nem usar como apoio peças, tais como, vasos sanitários, tanques, bancadas de pia e lavatórios;
- em caso de entupimento de canalizações, chamar técnico e evitar a introdução de objetos rígidos para tentar a desobstrução;
- no caso de vazamento, fechar o registro geral daquele trecho e chamar técnico especializado;
- limpar todos os ralos e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por profissional especializado;
- jogar água nos ralos e sifões, quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão;
- o uso excessivo de detergentes nas máquinas de lavar roupas e louças pode fazer com que seus resíduos fiquem depositados nos canos, causando furos e entupimento;
- em caso de viagem prolongada, fechar o registro geral dos apartamentos está localizado no shaft;
- ao fechar as torneiras e registros de pressão dos chuveiros, lavatórios, etc., não apertar demais, pois poderá haver esmagamento da bucha de vedação. O não fechamento completo do fluxo de água e/ou gotejamento contínuo, indica a necessidade de substituição das buchas ou de problemas no sistema de vedação dos registros;
- se houver água na caixa d'água e não nas demais áreas provavelmente há algum registro fechado;
- no caso de torneira vazando:
 - ✓ retirar a tampa do acabamento com a mão;
 - ✓ utilizando uma chave de fenda, desrosquear o parafuso que prende o acabamento;
 - ✓ com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear a porca que prende a canopla para ter acesso ao mecanismo de vedação e desrosqueá-lo do corpo, substituindo-o por um novo.

NOTA IMPORTANTE: O manuseio por pessoas sem a devida experiência poderá causar danos irreversíveis ao sistema.

Inspeção Prevista

- verificar o nível dos reservatórios e funcionamento das boias: a cada semana;
- verificar o funcionamento dos dispositivos: a cada semana;
- caixas de esgoto e gordura - limpeza geral: a cada 3 (três) meses;
- limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável: a cada 3 (três) meses;
- verificar se as bombas submersas (águas pluviais) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos, de modo a evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações. Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba através da corda de sustentação: a cada 3 (três) meses;
- verificar regulagem do mecanismo de descarga: a cada 6 (seis) meses;
- limpar válvulas e sifões dos tanques e pias: a cada 6 (seis) meses;
- limpar os aeradores (bicos removíveis) e o crivo do chuveiro: a cada 6 (seis) meses;
- realizar a manutenção de bombas de água, piscina, incêndio: a cada 6 (seis) meses;
- testar a abertura e o fechamento dos registros do barrilete: a cada 6 (seis) meses;
- limpar os reservatórios (inferior e superior): a cada 6 (seis) meses;
- verificar com todas as torneiras e registros da área comum fechadas se o hidrômetro continua rodando, indicando a presença de vazamento: a cada 6 (seis) meses;
- limpar as calhas de águas pluviais antes e após cada período de chuva: 2 (duas) vezes por ano;
- verificar vazamentos nas torneiras e registros, inclusive chuveiro: a cada ano;
- verificar pressão e vazão da água: a cada ano;
- verificar se existe a formação de calcário nas saídas dos tubos na caixa d'água superior indicando a presença de vazamentos: a cada ano;

- verificar a integridade dos suportes das instalações suspensas: a cada ano;
- verificar se há trincas internas ou afundamento nas laterais das caixas de esgoto em terreno natural: a cada ano.

Garantia Declarada

INSTALAÇÃO:

- entupimento: 1 (um) ano;
- funcionamento: 3 (três) anos;
- estanqueidade: 5 (cinco) anos.

CARENAGEM EM PVC:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação e descolamento do revestimento: 6 (seis) meses.

REGISTROS:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- danos causados por impacto ou perfurações em tubulações, pias, tanques, sifões, etc.;

- instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas;
- **se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes e cabelos;**
- se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque, etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e temperatura fora das normas (desregulagem da válvula redutora de pressão, geradores de calor, aquecedores, etc.);
- equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica;
- aplicação de peças não originais ou inadequadas ou, ainda, adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- alterações não previstas no sistema;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por profissional ou empresa especializada.

INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O Residencial Capitão Faustino conta com sistema de prevenção e combate a incêndio composto de extintores, hidrantes, alarmes de incêndio, porta corta fogo e iluminação de emergência.

A reserva de incêndio possui 30.000 litros e está localizada no N200 (G1). A bomba de incêndio está localizada junto às bombas de recalque e o acionador manual e sirene da bomba localizados no hall de entrada do prédio.

O hidrante de recalque está localizado em frente ao edifício no passeio do condomínio próximo ao hall de entrada.

O sistema foi construído de acordo com as normas técnicas vigentes e projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

A manutenção do sistema é de responsabilidade do Condomínio e, em caso de dúvida, deverá ser solicitada uma vistoria do Corpo de Bombeiros.

NOTA: A tubulação aparente é identificada pela cor Vermelho. O registro geral da tubulação de incêndio encontra-se antes da bomba. Esse registro jamais poderá ser fechado.

Extintores

Os extintores e o local de sua instalação não podem ser alterados, pois foram determinados conforme as exigências do Corpo de Bombeiros.

Os extintores de incêndio deverão ser recarregados imediatamente após o seu uso, total ou parcial, quando o manômetro indicar a faixa vermelha, após a realização de testes hidrostáticos ou quando o material apresentar-se empedrado. Ao programar a recarga dos cilindros, não deixar os locais desprotegidos. A carga possui validade e é necessária uma inspeção periódica, conforme NBR 12693 - Sistemas de Proteção por Extintores de Incêndio.

TIPO	VALIDADE DA CARGA	PERIODO DA RECARGA	INSPEÇÃO	TESTE HIDROSTÁTICO
Água Pressurizada	anual	a cada 3 anos ou semestralmente caso haja diferença de peso que exceda 5%	semestral	5 anos
Pó Químico Seco	conforme fabricante			
Espuma	anual	anual	anual	5 anos
Gás Carbônico				

Além da manutenção da carga, recomenda-se vistoria no estado dos extintores e se o acesso aos mesmos encontra-se desobstruído. Proceder com o reparo ou substituição do equipamento quando o lacre for violado, houver vazamento nos cilindros e/ou válvulas ou ainda entupimento nos bicos e/ou válvulas.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material de combustão. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no próprio equipamento.

A tabela a seguir relaciona a classe de incêndio e o extintor indicado para o combate ao fogo.



É importante citar que, em circuitos elétricos energizados, nunca se deve jogar água e, portanto não deverá ser utilizado o extintor de água pressurizada.

CLASSE DE INCÊNDIO	MATERIAIS	EXTINTOR RECOMENDADO
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeiras e papel	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis, derivados de petróleo	Gás Carbônico e Pó Químico Seco
C	Material elétrico, motores e transformadores	
D	Gases inflamáveis	Pó Químico Seco

Hidrantes

Os incêndios de maior porte, não causados por líquidos inflamáveis ou equipamentos elétricos, devem ser combatidos com a água dos hidrantes. As mangueiras conectadas a eles permitem o combate do fogo em qualquer ponto dos pavimentos.

Antes da utilização as mangueiras devem ser totalmente desenroladas, uma vez que a pressão sobre qualquer parte que assim não estiver poderá causar seu rompimento. Elas são de exclusiva utilidade para o combate a incêndio, **não devendo ser utilizadas para outros fins.**

Nunca deixar fechado o registro geral do sistema de hidrantes. No caso de reparos na rede, certifique-se que, após o término do serviço, ele seja imediatamente reaberto.

O hidrante de recalque, para uso do Corpo de Bombeiros, está localizado na calçada, quase em frente à guarita.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: Apesar dos riscos de incêndio serem menores em edifícios residenciais, eles podem ser provocados por descuidos e imprudências. Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, ao fazer reformas e reparos, ao utilizar aparelhos elétricos (principalmente o ferro de passar roupas), ao manusear o gás e ao usar o fogo.

Iluminação de Emergência

Foi projetado para fornecer iluminação suficiente ao trânsito de pessoas, quando da falta de energia elétrica.

Hall dos pavimentos, barrilete, escada de emergência, áreas comuns de circulação e garagens possuem sistema de iluminação de emergência que atende às normas do Corpo de Bombeiros, composto por luminárias de bateria individual.

Portas Corta-Fogo

As portas corta-fogo tem a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga em caso de incêndio, sendo importante que sejam mantidas sempre fechadas para que as molas não sejam danificadas e impeçam o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso nunca pode estar obstruído.

Procedimentos em caso de incêndio:

- em caso de incêndio pode haver corte de energia, logo não usar o elevador e sim as escadas que são construídas de material incombustível. Fechar todas as portas que ficam atrás de si e sair do edifício;
- se ficar preso no meio da fumaça, respirar através do nariz, com a ajuda de um pano molhado, em rápidas inalações e rastejar até a saída. O ar junto ao chão não tem tanta fumaça;
- se não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta como proteção. Procurar ficar perto de uma janela abrindo uma das partes de forma que a fumaça saia por cima e possa respirar por baixo.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- não utilizar extintores, rede de hidrantes e mangueiras para outras finalidades;
- não utilizar a reserva de água do reservatório destinada ao combate a incêndio para outra finalidade;
- não trancar as portas corta-fogo e as caixas de hidrantes;

- nunca deixar fechado o registro geral de hidrantes;
- para a limpeza da luminária de emergência, utilizar somente flanela levemente umedecida em álcool. Não usar solventes ou produtos químicos. Nunca deixar líquidos penetrarem nem mergulhar qualquer uma de suas partes em líquidos.

Inspeção Prevista

Hidrantes e Extintores

- verificar se a mangueira está com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho: a cada mês;
- verificar se a mangueira está desconectada do registro: a cada mês;
- verificar se há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados nas mangueiras: a cada mês;
- checar se há registro com vazamento ou volante emperrado: a cada mês;
- checar se as mangueiras e as caixas de hidrante estão mantidas secas, para evitar danos aos materiais que as compõem: a cada mês;
- verificar a sinalização e desobstrução do acesso aos hidrantes: a cada mês;
- inspecionar a estanqueidade das tubulações e registros, inclusive hidrantes no passeio: a cada 6 (seis) meses;
- revisão geral as mangueiras e hidrantes: a cada ano;
- recarregar os extintores: a cada ano;
- teste hidrostático dos extintores e troca de mangueiras: a cada 5 (cinco) anos.

Iluminação de Emergência

- ✓ depois do equipamento instalado, o síndico/administrador deverá, simular falta de energia, desligando o disjuntor que alimenta as baterias por 5 (cinco) minutos, a fim de certificar-se de que, na falta de energia, o sistema esteja em perfeitas condições de funcionamento: a cada 2 (dois) meses.

Escada de Emergência

- verificar o fechamento da porta corta-fogo: a cada mês;
- realizar a manutenção, a fim de assegurar a operacionalidade do sistema e componentes: a cada 6 (seis) meses;
- realizar teste hidrostático dos extintores e troca de mangueiras: a cada 5 (cinco) anos.

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- danos causados por impacto ou perfurações;
- se forem constatados no sistema, pressão fora das normas;
- reparos ou manutenção por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica;
- uso indevido do sistema;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

As instalações telefônicas do apartamento obedecem às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 13300.

A entrada de telefonia localiza-se no DG de telefonia, próximo à portaria.

As tomadas utilizadas são padrão RJ11.

No final dos corredores dos pavimentos de apartamentos existe uma prancha de distribuição, ramificando para cada apartamento.

Seu apartamento possui possibilidade para ligação de 1 (uma) linha telefônica, com ponto na sala e no quarto.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- após a ligação da linha telefônica, verificar se todas as tomadas estão em funcionamento normal;
- não molhar as caixas de passagem e do DG de telefonia, durante a limpeza;
- para conexão, utilizar somente fios e ferramentas adequadas. Não cortar nem fazer emendas nos cabos, pois desta forma perderão sua característica de transmissão de sinais;
- não utilizar os cabos para alimentação elétrica de equipamentos.

Inspeção Prevista

- revisar as conexões, aparelhos e central com empresa capacitada: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- manutenção executada por mão de obra não capacitada;
- qualquer alteração no sistema;
- ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causados por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas;
- tracionamento excessivo de cabos;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

INTERFONIA

O Residencial Capitão Faustino possui sistema de interfonia, composto por aparelho de interfone externo, instalado no acesso principal e aparelhos internos marca Intelbras, modelo de parede DTMF Terminal Dedicado TDMI-300. A central da portaria também é da marca Intelbras, modelo Central CP 192.

Sua unidade já se encontra com interfone instalado. O sistema instalado é do tipo digital e permite também, a comunicação entre os apartamentos e a portaria. No aparelho, que está localizado ao lado da porta de entrada da cozinha, existe um adesivo, com as instruções para o uso.



Imagem: Caixa de passagem nos pavimentos e aparelho instalado nos apartamentos

A integridade dos aparelhos no interior das unidades é de responsabilidade de cada proprietário. O Condomínio é responsável pela contratação de empresa de manutenção para a aparelhos das áreas comuns, cabeamento em geral e fornecimento do sinal com qualidade devida.

Para a comunicação entre os aparelhos, proceder da seguinte maneira:

- ✓ acesso do morador ao hall de entrada: chave magnética;
- ✓ visitante chamar na unidade: teclar no aparelho de entrada o número do apartamento;
- ✓ entre unidades: teclar o número da unidade com que se deseja comunicar;
- ✓ com portaria: teclar 94, quando o condomínio optar pela colocação de porteiro;
- ✓ para abertura da porta de entrada pelo apartamento: teclar * 2.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- para limpeza, usar pano umedecido com álcool;
- nunca jogar água na parede onde o mesmo está instalado;
- ao desligar, verificar se o mesmo ficou bem encaixado na base.

Inspeção Prevista

- verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor: a cada mês;
- revisar as conexões, aparelhos e central com empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- manutenção executada por mão de obra não capacitada;
- qualquer alteração no sistema;
- ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causadas por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas;
- tracionamento excessivo de cabos;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.



JUNTAS DE DILATAÇÃO DE FACHADAS

Juntas foram projetadas para aliviar tensões provocadas pela movimentação da alvenaria ou do próprio revestimento, assim como as movimentações decorrentes da deformação estrutural.

As juntas utilizadas foram Fungenband com aplicação de selante adesivo elástico a base de poliuretano.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- não aplicar produto químico sobre as juntas de dilatação;
- não aplicar jatos de alta pressão sobre as juntas de dilatação.

Inspeção Prevista

- mastique: verificação visual e tátil, verificando a presença de bolhas, fissuras e ou ressecamento do produto: a cada ano.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada

- execução e aderência: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- aplicação de produtos abrasivos ou ácidos;
- execução de limpeza com uso de máquinas com excesso de pressão da água;
- perfuração na junta de dilatação;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

LOUÇAS SANITÁRIAS

As louças sanitárias utilizadas no Residencial Capitão Faustino encontram-se listadas no item Tabela de Materiais de Acabamento neste Manual.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- **NÃO JOGAR QUAISQUER OBJETOS NOS VASOS SANITÁRIOS E RALOS QUE POSSAM CAUSAR ENTUPIMENTO, TAIS COMO: ABSORVENTES HIGIÊNICOS, FOLHAS DE PAPEL, COTONETES, CABELOS, FIO DENTAL, SABONETE, FRALDAS DESCARTÁVEIS E PRESERVATIVOS;**
- não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox da pia de cozinha;
- nunca subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- não permitir sobrecarga nas louças sanitárias e sobre as bancadas;
- não utilizar desinfetantes abrasivos à base de soda cáustica nem esponjas de aço que podem danificar a superfície das louças;
- para proceder a limpeza, utilizar-se de água e esponja macia, pano umedecido em sabão ou desinfetantes biodegradáveis.

Inspeção Prevista

- verificar o funcionamento e integridade dos metais sanitários: a cada 6 (seis) meses.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

BACIA SANITÁRIA:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento, estanqueidade e fixação: 1 (um) ano.

CUBA E TANQUE:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento, estanqueidade e fixação: 3 (três) anos.

Perda da Garantia

- se constatada sobrecarga e ocorrência de impactos;
- aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte;
- aplicação de materiais abrasivos;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.



METAIS SANITÁRIOS

Os metais sanitários utilizados no Residencial Capitão Faustino encontram-se listados no item Tabela de Materiais de Acabamento neste Manual.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras: a cada 6 (seis) meses;
- limpar os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios com água, sabão neutro e pano macio. Nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- ao instalar filtros, torneiras, etc., ter cuidado ao atarraxá-los, pois o excesso de força poderá danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos.

Inspeção Prevista

- verificar o funcionamento e integridade: a cada 6 (seis) meses;
- verificar elementos de vedação dos metais, acessórios e registros: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento, estanqueidade e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- se constatada sobrecarga e ocorrência de impactos;
- aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o acabamento;
- aplicação de materiais abrasivos;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

PINTURA/TEXTURA

As paredes receberam pinturas diferenciadas, de acordo com a sua destinação e uso, com a finalidade de facilitar a sua conservação (consultar Tabela de Materiais neste Manual).

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- não é conveniente fazer retoques em pontos isolados. Se necessário, pintar toda a superfície. Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se pintura global;
- o imóvel deve estar sempre bem ventilado para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade, calor e sombra. Em estação mais chuvosa, é normal a ocorrência, principalmente em cantos e atrás das cortinas e armários. Evitar que janelas e portas fiquem fechadas neste período;
- combater o mofo com o uso de água sanitária diluída em água na proporção de 1:10;
- na remoção de pequenas manchas, usar pano branco limpo e umedecido com sabão neutro. Esfregar suavemente e secar o local com pano branco seco;
- não utilizar álcool, sapólio ou removedor sobre pintura látex;
- a pintura de seu imóvel tem vida útil prevista de acordo com Tabela de Manutenções existente neste Manual. Ficar atento aos seguintes itens ao contratar serviços especializado de repintura:
 - ✓ se a pintura estiver em bom estado (sem trincas e lascas), basta escovar a superfície eliminando a gordura e repintar as superfícies com tinta especificada na inspeção prevista;
 - ✓ caso não esteja, deve ser removida com escova de aço, aplicada massa corrida em camadas finas e lixando-a em seguida, só então aplicar a tinta em duas ou três demãos.

Inspeção Prevista

- realizar inspeção para avaliar as condições quanto a descascamento, esfarelamento e perda de cor: a cada 3 (três) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- mofo ou amarelamento: 6 (seis) meses;
- empolamento, descascamento e esfarelamento: 1 (um) ano.

Perda de Garantia

- pintura realizada por profissional não especializado;
- lavar com jato de alta pressão;
- utilizar produtos químicos na limpeza;
- manutenção de ambientes fechados por tempo prolongado, causando exsudação;
- retirada do beiral do telhado ou componente arquitetônico com função de evitar incidência de água na fachada;
- aplicação de produtos químicos sobre a pintura;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

PISO INTERTRAVADO

O piso intertravado é de fabricação da empresa Engepremo e está presente na central de gás e em alguns pontos da calçada do empreendimento.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- para limpeza, recomenda-se varrer com vassoura de piaçava e, sempre que necessário, lavar com sabão, com moderação e economia de água;
- antes de perfurar, deve-se consultar os projetos de instalações, para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizantes;
- não utilizar máquina de alta pressão para a limpeza. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada;
- utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos, tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático;
- não deixar cair sobre a superfície graxa, óleo, massa de vidro e tinta;
- não colocar vasos de plantas diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas;
- não colocar sobrepesos.

Inspeção Prevista

- observar a ocorrência de manchas. Para retirada, é necessário serviço especializado. Não utilizar produtos genéricos ou soluções caseiras;

- verificar se existem peças soltas ou desgaste excessivo: a cada ano.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação: 2 (dois) anos.

Perda da Garantia

- manchas por utilização inadequada de produtos químicos;
- quebra por impacto ou perfurações;
- riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- utilização de máquina de alta pressão para manutenção rotineira;
- apoio de cargas não previstas;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção rotineira e preventiva necessária por empresa especializada.

PISO LAMINADO

Os pisos laminados proporcionam durabilidade superior. Produzidos com madeira 100% reflorestada, o piso laminado conta com a proteção exclusiva executada com material antibacteriano incorporado ao produto durante o processo de fabricação, e que inibe o crescimento e reprodução de fungos e bactérias na superfície do piso, além de ajuda a evitar manchas e manter o piso mais novo e mais bonito por muito mais tempo.

O quarto dos apartamentos possui piso laminado na cor Ipê Ébano, da linha Premiere AC4, marca Floorest.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- para a limpeza diária, indica-se apenas pano limpo e umedecido com solução composta por água e produto neutro;
- nunca utilizar cera nem materiais abrasivos (lixa, sapólio, palha de aço) na limpeza;
- o piso laminado é resistente à umidade, mas não é a prova d'água. Portanto, quando houver queda de líquido, seque-o imediatamente;
- utilizar sempre rodízios de poliuretano ou silicone ao invés de rodízios de nylon, pois evita o desgaste prematuro do piso;
- colocar capacho nas portas de entrada, para minimizar o acúmulo de detritos nas solas dos sapatos;
- evitar a movimentação de móveis pesados e aplique feltro nos pés dos móveis para reduzir o atrito;
- não deixar o piso exposto diretamente à ação de líquidos, evitando por exemplo: derramamento de água, janela aberta com chuva, urina de animais domésticos, etc;
- em janelas com incidência de luz solar direta, usar cortinas ou persianas;

- nunca utilizar fitas adesivas coladas diretamente nos rodapés, pois sua retirada pode causar danos ao produto.

Inspeção Prevista

- verificar fixação: a cada 6 (seis) meses.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento, fixação, descolamento do revestimento e empolamento: 2 (dois) anos.

Perda da Garantia

- aplicação de água em abundância, líquidos, graxas ou óleo ou qualquer produto químico;
- aplicação de abrasivos e solventes;
- exposto à luz do sol;
- utilização de cadeiras com rodas e cargas pontuais;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

PISO VINÍLICO

O piso vinílico colado está presente no pavimento de uso comum. É da marca Floorest, linha Mares, cor Egeu.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- a frequência de limpeza e conservação depende do sistema aplicado e do uso do local. Lembre-se que a limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta sua durabilidade e reduz o custo de manutenção;
- não utilizar solventes e derivados de petróleo;
- retirar dejetos, eliminar o pó e areia utilizando vassoura ou aspirador de pó;
- limpar o piso com detergente neutro diluído em água, utilizando pano e rodo.
- para a limpeza diária, indica-se apenas pano limpo e umedecido com solução composta por água e produto neutro;
- o piso vinílico é resistente à umidade, mas não é a prova d'água. Portanto, quando houver queda de líquido, seque-o imediatamente;
- utilizar sempre rodízios de poliuretano ou silicone ao invés de rodízios de nylon, pois evita o desgaste prematuro do piso;
- colocar capacho nas portas de entrada, para minimizar o acúmulo de detritos nas solas dos sapatos;
- evitar a movimentação de móveis pesados e aplique feltro nos pés dos móveis para reduzir o atrito;
- não deixar o piso exposto diretamente à ação de

líquidos, evitando por exemplo: derramamento de água, janela aberta com chuva, urina de animais domésticos, etc;

- em janelas com incidência de luz solar direta, usar cortinas ou persianas;
- nunca utilizar fitas adesivas coladas diretamente nos rodapés, pois sua retirada pode causar danos ao produto.

Inspeção Prevista

- verificar fixação: a cada 6 (seis) meses.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento, fixação, descolamento do revestimento e empolamento: 2 (dois) anos.

Perda da Garantia

- aplicação de água em abundância, líquidos, graxas ou óleo ou qualquer produto químico;
- aplicação de abrasivos e solventes;
- exposto à luz do sol;
- utilização de cadeiras com rodas e cargas pontuais;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.



REJUNTES

Cuidados com os rejuntamentos devem ser tomados nos ambientes com revestimento cerâmico ou em pedras, cuja estanqueidade depende de sua integridade.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- limpar com água, detergente ou sabão neutro, utilizando pano ou esponja macia. Pode-se utilizar, eventualmente, para limpeza pesada - quando o rejunte estiver com um aspecto envelhecido -, escovas com cerdas macias de nylon ou produtos específicos para a limpeza e manutenção de rejuntas;
- evitar o uso de produtos corrosivos, que tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- **não utilizar máquina de alta pressão;**
- não utilizar palhas ou esponjas de aço para execução das limpezas.

Inspeção Prevista

- promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

REJUNTE CIMENTÍCIO OU REJUNTE EPÓXI:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação e mofo: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.



REVESTIMENTOS CERÂMICOS

As cerâmicas e porcelanatos são materiais de formas e tamanhos variados usados na construção civil para revestimento de paredes, pisos de ambientes internos e externos.

Os revestimentos cerâmicos protegem a construção contra infiltrações externas, garantem mais conforto térmico ao interior das edificações, oferecem boa resistência às intempéries, funcionam como proteção mecânica de grande durabilidade, tem longa vida útil e são de fácil limpeza e manutenção.

A beleza e a versatilidade das placas cerâmicas valorizam qualquer tipo de ambiente, proporcionando algumas vantagens em relação a outros materiais, pois não oferecem problemas de durabilidade e descascamento. Em adição ao baixo custo de manutenção e a alta durabilidade, são ainda resistentes ao fogo e antialérgicos.

Algumas definições são importantes para definirmos critérios de estanqueidade:

- **áreas molhadas** - áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina;
- **áreas molháveis** - áreas da edificação que recebem respingos de água decorrente da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- antes de perfurar qualquer peça, deve-se consultar os projetos elétricos e hidráulicos e o Manual do Proprietário, para evitar perfurações em tubulações;
- para a fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos ou abrasivos;
- não utilizar máquina de alta pressão de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento;
- evitar bater com peças pontiagudas;
- cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;
- não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada (tipo escova de dente);

- não raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou mastique, para evitar a infiltração de água;
- limpar com utilização de pano úmido.



NOTA: Os revestimentos cerâmicos são resultado de um processo de queima e podem ocorrer variações de tonalidades em lotes de fabricação diferentes. Com o uso, podem ocorrer alterações de tonalidades com outra nova e do mesmo lote, devido ao ataque de intempéries ou pelo uso de produtos de limpeza.

Inspeção Prevista

- verificar a eflorescência, manchas e presença de peças quebradas: a cada ano.

Argamassa de rejuntamento

- promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- manchas, nivelamento ou caimentos: 6 (seis) meses;
- fixação: 2 (dois) anos;
- estanqueidade: 3 (três) anos.

Perda da Garantia

- a fixação de quaisquer elementos nas fachadas, como ganchos para instalação e telas e redes do tipo "salva criança", implicará na perda de garantia das peças da fachada;
- reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da Construtora;
- limpeza com máquina de jato de alta pressão;
- aplicação de produtos abrasivos e alcalinos;
- alteração do sistema original;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

REVESTIMENTO EM ALUMÍNIO - ACM

O ACM é um material nobre que se destaca por sua beleza e facilidade na limpeza, tendo sido utilizado na fachada principal do edifício.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- o ACM requer especial cuidado no que se refere a contato com outros materiais. Assim, ao realizar limpeza e manutenções, não se deve encostar, escadas ou quaisquer outros materiais;
- não utilizar solventes do tipo água raz e produtos ácidos, que poderão causar bolhas e perda de brilho;
- nunca utilizar esponjas abrasivas para remoção de impurezas;
- lavar a superfície com água limpa e detergente suave, não alcalino. Enxaguar totalmente com jato de água, usando alguma pressão para remover as partículas e esponja macia;
- para remoção de graxas ou compostos de silicone, utilizar querosene de aviação;
- recomenda-se que o filme protetor seja retirado logo após a instalação, devendo este ficar o mínimo de tempo possível sob exposição de intempéries.

Inspecção Prevista

- os painéis devem ser limpos aplicando-se os produtos específicos de limpeza indicados pelo fornecedor: no mínimo uma vez por ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- Integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- Instalação e funcionamento: 5 (cinco) anos.

Perda da Garantia

- a não utilização dos produtos de limpeza indicados pelo fornecedor;
- a utilização de produtos químicos que contenham ácido em sua fórmula, tais como: solvente, solupan, detergente concentrados e outros podem causar danos irreversíveis a pintura;
- painéis danificados por agentes mecânicos ou expostos à emissão tóxica;
- painéis expostos a fumaça, fogo, raios, tempestades de vento ou areia, tomados, granizo, lava vulcânica, destruição sísmica ou outras obras da Natureza.

REVESTIMENTOS EM PEDRA

As pedras naturais como mármore e granitos são produtos sujeitos à variação de cores e tonalidades, desenhos e/ou veios, tanto na própria pedreira, como ao longo do tempo, após o assentamento. Pode ocorrer manchas amareladas no mármore/granito devido à oxidação dos elementos ferruginosos constantes na composição da própria pedra.



NOTA: Os granitos e mármore são materiais porosos, podendo apresentar manchas quando molhados, devido à absorção de umidade. São materiais naturais que podem apresentar diferentes tonalidades e microfissuras e, por isto, estas características não são consideradas motivo de troca de peças.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- deve-se tomar precauções quanto à manutenção e do uso destes, prevenindo possíveis contatos com produtos químicos como solventes, ácidos, tintas e canetas tipo pincel atômico ou hidrocor, pois estes produtos penetram nos poros das pedras ocasionando manchas irreversíveis;
- deve-se evitar impactos direto nestas pedras de revestimento, a fim de evitar quebras;
- não usar produtos abrasivos para limpeza, como sapólio ou esponja de aço, pois estes produtos comprometem o acabamento/polimento das pedras;
- para evitar perfurações em tubulações, antes de perfurar qualquer peça, deve-se consultar os projetos hidráulicos;
- utilizar sabão neutro próprio para lavagem de pedras;
- não utilizar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação;
- não utilizar produtos corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos, tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. Para a retirada de manchas, deverá ser contratada empresa especializada em revestimento/ limpeza de pedras;
- nos procedimentos de limpeza diária de materiais polidos, sempre remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio, ou escova de pelo nos tampos de pias e balcões. Nos pisos e escadarias, remover com vassoura de pelo sempre, sem aplicar pressão excessiva, para evitar riscos e desgastes precoces devido ao atrito. Em seguida, aplicar um pano umedecido (sempre bem torcido, sem excesso de água) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão para secar a superfície. Evitar a lavagem de pedras e, quando necessário, utilizar detergente específico;

- nunca tentar remover manchas com produtos genéricos de limpeza ou com soluções caseiras. Sempre que houver algum problema, procurar empresas especializadas, pois muitas vezes a aplicação de produtos inadequados em manchas pode, além de danificar a pedra, tornar as manchas permanentes;
- no caso de pedras naturais utilizadas em ambientes externos, poderá ocorrer um acúmulo localizado de água em dias de chuva, em função das características das pedras utilizadas. Se necessário, remover a água com o auxílio de rodo;
- utilizar protetores de feltros e/ou mantas de borrachas nos pés dos móveis;
- evitar bater com peças pontiagudas;
- cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;
- não deixar cair sobre a superfície graxa, óleo ou massa de vidro;
- não colocar vasos de planta diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas;
- para a recolocação de peças, atentar para o uso correto do cimento colante para cada tipo de pedra (ex: para mármore e granitos claros, cimento ou cola branca; para ardósias, cimento ou cola específica);
- no caso de fixação das pedras com elementos metálicos, não remover nenhum suporte. No caso de substituição, contatar empresa capacitada;
- em áreas muito úmidas, como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar o aparecimento de fungos ou bolor. Sempre utilizar produtos de limpeza específicos para pedras, que evitam a proliferação destes agentes;
- proteger a superfície da pedra contra manchamentos mediante a aplicação de produtos específicos para pedras. Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerantes, alimento, etc.) caírem sobre a superfície, procurar limpá-los com pano absorvente ou papel toalha.

Inspeção Prevista

- verificação de eflorescência, manchas e presença de peças quebradas: a cada ano;
- promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

BANCADA EM GRANITO:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- manchas e nivelamento: 6 (seis) meses;
- funcionamento, estanqueidade e fixação: 1 (um) ano.

CHAPIM, SOLEIRA, PEITORIL, RODAPÉ, TENTO E FILETE, TESTEIRA EM GRANITO:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- manchas e nivelamento: 6 (seis) meses;
- fixação: 2 (dois) anos.

PASSEIO/CALÇADA EM PEDRA PORTUGUESA:

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação: 2 (dois) anos.

Perda da Garantia

- reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da Construtora;
- aplicação de produtos abrasivos e alcalinos;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

SISTEMA DE COBERTURA

Foi utilizado sistema de cobertura com telhas metálicas isolantes.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- limpar os telhados, evitando sobrecargas e acúmulo de umidade;
- andar sobre as telhas somente quando previsto e da forma especificada pelo fabricante;
- verificar a existência de frestas no telhado;
- executar o reaperto dos parafusos de fixação das telhas;
- verificar a integridade dos selantes na calafetação de rufos e outras chapas;
- é vedada a execução de trabalhos sobre a cobertura no caso da ocorrência de garoas, chuvas ou vento forte.

Inspeção Prevista

Estrutura de engradamento metálica

- verificar a integridade da estrutura, ligações soldadas da estrutura e nível de corrosão de todos os materiais metálicos: a cada ano.

Calhas e rufos

- limpar periodicamente calhas e rufos, observando a existência de acúmulo de água;
- verificar o nível de corrosão de todos os materiais metálicos : a cada ano;

Telhas

- verificar a integridade física das telhas e substituição das peças trincadas ou quebradas: a cada ano.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- estanqueidade da cobertura, calhas e rufos: 6 (seis) meses;

Perda da Garantia

- deterioração do sistema de cobertura devido a impactos indesejáveis causados por lançamento de objetos ou trânsito de pessoas sobre o telhado;
- reforma ou alteração sem aprovação da construtora;
- retenção localizada de água na estrutura, suas ligações, calhas e rufos;
- sobrecargas não previstas, como coletores solares;
- ocorrência de impactos não previstos;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (SPDA)

Para-raios é um sistema de captação de raios provenientes de descargas atmosféricas que são conduzidos até serem dissipados no terreno natural.

O sistema Franklin instalado no topo da edificação é ligado à estrutura do prédio através de cordoalha de cobre, formando a Gaiola de Faraday. Esta é conectada a aterramento na base do prédio, sendo o sistema equalizado.

Todas as estruturas metálicas localizadas no topo do prédio estão ligadas ao sistema. Caso o Condomínio faça alguma modificação, a nova estrutura deverá ser interligada a ele.

Anualmente e sempre que for atingido por descargas atmosféricas, deverá sofrer manutenção preventiva por empresa especializada, verificando a integridade do mesmo e as características necessárias ao bom desempenho.

O atestado de inspeções deve ser mantido no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA. Quaisquer modificações ou reparos, se houver, também deverão estar disponíveis.

Apesar do edifício ser dotado de tal sistema, projetado e instalado conforme a NBR 5419/93, não significa que está assegurada a proteção absoluta da estrutura, de pessoas e objetos. Entretanto a aplicação da norma reduz de forma significativa os riscos de danos devidos às descargas atmosféricas.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- todas as construções acrescentadas à estrutura e, posteriormente, à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema ou este deverá ser ampliado, mediante consulta a empresa especializada;
- jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedam chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo;
- o SPDA não tem por finalidade proteger aparelhos elétricos e eletrônicos. Para isso, recomenda-se o uso de dispositivos DPS (Dispositivos de Proteção Contra Surtos), dimensionados para cada equipamento.

Inspeção Prevista

- inspeção visual do sistema (registrar esta inspeção): a cada ano ou sempre que a edificação for atingida por recarga. Em locais expostos à corrosão severa, os intervalos entre verificações devem ser reduzidos;
- inspeções completas conforme a norma devem ser efetuadas periodicamente para estruturas residenciais: a cada 5 (cinco) anos.

Quando for constatado que o SPDA foi atingido por uma descarga atmosférica, deve-se imediatamente contratar empresa especializada para fazer a revisão de todo do sistema.

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- funcionamento e fixação: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- em caso de intervenções e alterações no sistema original;
- em caso de falha da proteção, previsto na norma NBR 5419/93;
- ocorrência de impacto, tracionamento ou sobrecarga mecânica;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

VIDROS

Os vidros utilizados estão listados a seguir:

- apartamento e áreas comuns:
 - ✓ vidro float, esp. 4mm, verde (quarto, cozinha, hall dos apartamentos);
 - ✓ mini boreal, esp. 4mm (banheiro);
 - ✓ vidro laminado 6mm, verde (guarda corpo);
 - ✓ vidro temperado 6mm, verde (porta varanda);
 - ✓ vidro temperado 8mm, verde (área comum);
 - ✓ vidro laminado 8mm, verde (fachadas das garagens).

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- usar flanela umedecida com álcool, seguindo de flanela seca com detergente neutro e jornal seco, até que o vidro fique totalmente transparente;
- resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deverão ser removidos com sabão ou detergente neutro diluído em água;
- nunca raspar ou utilizar instrumentos cortantes para limpeza, pois podem arranhar o vidro de maneira irreversível;
- evitar impacto nos mesmos, pois podem quebrar.

Inspeção Prevista

- revisar as vedações e fixações dos vidros nos caixilhos: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- integridade e aparência/ bom acabamento: no ato da entrega;
- fixação: 1 (um) ano.

NOTA: a garantia cobre apenas danos para vidros das esquadrias e guarda corpo.

Perda da Garantia

- esforços não previstos;
- se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- aplicação de película que aumente a absorção de calor;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.



ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

O conteúdo deste Manual deverá ser, obrigatoriamente, atualizado em caso de modificações na unidade e/ou edificação. Igual procedimento deverá ocorrer com o guia e os documentos entregues ao administrador do edifício.

Sendo um serviço técnico, somente poderá ser elaborada por profissionais legalmente habilitados (engenheiros e arquitetos).

As versões anteriores, tanto do Manual quanto dos projetos e documentos, devem ser arquivadas, constando a data da substituição, para compor o histórico da edificação.

MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

Recomendações para o uso racional da água

BOIAS

- observar periodicamente o funcionamento da boia da caixa d'água. Boia com defeito é água jogada fora pelo ladrão.

HIDRÔMETRO

- acompanhar o consumo de água através do hidrômetro. É simples fazer a leitura. Caso você não saiba, basta perguntar ao leiturista da concessionária ou dirigir-se a uma de suas agências;
- ficar atento aos vazamentos, recomenda-se fechar todos os pontos de consumo e verificar se o hidrômetro continua registrando consumo.

MANGUEIRA

- se for indispensável o uso da mangueira, utilizar sempre esguicho (tipo bico). Assim, quando você não estiver utilizando, o fluxo de água é interrompido;
- evitar lavar as calçadas e garagens várias vezes por semana, assim como irrigar os jardins, desnecessariamente;
- orientar os usuários e a equipe de manutenção local para o uso adequado da água, evitando o desperdício como por exemplo, ao limpar as calçadas não utilizar a água para "varrer".

TORNEIRA

- uma torneira com filete de 1mm desperdiça, em média, 2.088 litros por dia ou 62.640 litros por mês;
- usar a torneira adequadamente ao escovar os dentes. Não deixá-la aberta o tempo todo.

VASO SANITÁRIO

- os vasos sanitários podem consumir até 40% da água de uso doméstico;
- observar periodicamente o funcionamento da válvula de descarga;
- não jogar papéis, cotonetes, fio dental, sabonete, absorventes higiênicos, plásticos, algodão, grampos, pontas de cigarros ou outros objetos dentro do vaso, pois isso, além de gastar muita água, pode causar entupimentos.

CHUVEIROS

- este é um dos aparelhos que mais consome energia. O ideal é evitar o uso no horário de maior consumo, entre 17 e 22 horas;
- os banhos demorados consomem 37% da água de uso doméstico. Cinco minutos com o chuveiro aberto consomem aproximadamente 60 litros de água;
- fechar a torneira para se ensaboar;
- deixar a chave na posição menos quente (verão), pois assim você economiza cerca de 30% de energia;
- não tentar aproveitar uma resistência queimada, pois isso acarretará aumento do consumo e é perigoso;
- limitar o tempo de banho.

OUTRAS DICAS

- não instalar tubulações de água próximo das instalações de esgoto, pois ao ocorrer vazamentos e a água pode ser contaminada;
- realizar vistorias periódicas para verificar a existência de anormalidade nas proximidades das tubulações, como paredes mofadas ou úmidas, terreno molhado, piso fofo, ruído provocado pelo escapamento de água, etc.

GELADEIRA/FRIGOBAR

- quando for comprar geladeira, observar se possui Selo Procel. A instalação do aparelho deve ser feita em local ventilado, evitando a proximidade do fogão e de aquecedores ou áreas expostas ao sol. Esse eletrodoméstico deve ter um espaço mínimo de 20cm dos lados, acima e no fundo, no caso de instalação entre armários e paredes;
- ao escolher um aparelho, levar em conta também as instruções da etiqueta que indica o consumo médio mensal;
- não utilizar a parte traseira do refrigerador para secar panos;
- regular o termostato adequadamente em estações frias do ano. Consultar o manual do fabricante;
- a borracha de vedação da porta deve estar sempre em bom estado, evitando fuga de ar frio;
- os alimentos, quando quentes, não devem ser guardados no refrigerador ou no freezer. Não usar recipientes sem tampa;
- as portas da geladeira não devem ficar abertas por tempo prolongado. O usuário deve arrumar os alimentos de forma a perder menos tempo para encontrá-los;
- retirar de uma vez só todos os alimentos de que necessite;
- as prateleiras não devem ser forradas com plásticos ou vidros, pois isto dificulta a circulação interna do ar;
- não desligar sua geladeira à noite para ligá-los na manhã seguinte;
- conservar limpas as serpentinas;
- quando se ausentar do imóvel por tempo prolongado, esvaziar a geladeira e desligá-la da tomada.

LÂMPADA

- ao comprar lâmpadas, dê preferência as fluorescentes ou LED para banheiros, garagem e qualquer outro local que fique com as luzes acesas mais de 4 (quatro) horas por dia. Estes tipos de lâmpadas, além de consumirem menos energia, duram 10 (dez) vezes mais;
- evitar acender lâmpadas durante o dia e usar iluminação natural;
- utilizar somente lâmpadas de 127 ou 220V, compatíveis com a tensão da rede de energia;

- pintar paredes e tetos com cores claras, que refletem melhor a luz, diminuindo a necessidade de iluminação artificial;
- utilizar iluminação dirigida para leitura e trabalhos manuais;
- apagar as lâmpadas que não estiverem sendo utilizadas;
- usar adequadamente os equipamentos elétricos desligando, quando possível. Apenas lembre-se de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento do edifício (ex.: bombas, alarmes, etc.);
- manutenções sugeridas: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz, verificar o estado dos contatos elétricos.

COLETA SELETIVA DE LIXO

- implantar programa de coleta seletiva no edifício e destinar os materiais coletados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los.

RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

As orientações se referem a instruções básicas em situações que requerem providências rápidas e emergenciais, visando sempre a segurança dos usuários e da edificação.

Curto circuito em instalações elétricas

No caso de um curto, os disjuntores do QDC (Quadro de Distribuição de Circuitos) desligam-se imediatamente e também as partes afetadas pela normalidade.

Procurar verificar a causa do desligamento do disjuntor e entrar em contato com empresa especializada para solucionar o problema. Nunca voltar o disjuntor correspondente à posição inicial sem saber as causas do desligamento.

Entupimentos em tubulações de esgoto e águas pluviais

Em caso de entupimento na rede de esgoto e de águas pluviais, avisar à equipe de manutenção local e acionar empresa especializada para executar o serviço.

Incêndio

- ligar para o Corpo de Bombeiros (193), acionar o alarme de incêndio e dirigir-se as rotas de fuga;
- desligar o disjuntor geral dos quadros elétricos.

Procedimentos em caso de incêndio:

- em caso de incêndio pode haver corte de energia, logo não usar o elevador e sim as escadas que são construídas de material incombustível. Fechar todas as portas que ficam atrás de si e sair do edifício;
- se ficar preso no meio da fumaça, respirar através do nariz, com a ajuda de pano molhado, em rápidas inalações e rastejar até a saída. O ar junto ao piso possui menos fumaça;
- se não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta como proteção. Procurar ficar perto de uma janela abrindo uma das partes de forma que a fumaça saia por cima e possa respirar por baixo;
- ajudar e acalmar as pessoas em pânico;
- não procurar combater o incêndio, a menos que saiba manusear o equipamento específico.

Vazamentos em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulações, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro de gaveta correspondente ao ponto ou ao ambiente. Caso o mesmo continue, fechar o registro geral.

Quando necessário, avisar à equipe de manutenção local e acionar empresa especializada para executar o serviço.

Parada súbita dos elevadores

Em caso de passageiro preso no elevador, a empresa que presta serviço de manutenção dará prioridade ao resgate do mesmo. Para segurança dos usuários, a liberação de passageiros presos na cabine deverá ser feita exclusivamente por técnicos de empresa de manutenção dos elevadores, ou em caráter de emergência, pelo Corpo de Bombeiros.

Nesses casos, o uso do elevador deverá ser suspenso até a vistoria e liberação do equipamento pelos técnicos da manutenção.

UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

A utilização das partes comuns do edifício deve obedecer ao Regulamento Interno. Deverão ser estritamente observadas a finalidade e as regras de segurança específicas para cada área.

ELABORAÇÃO



STUDIO ARQUITETAS ASSOCIADAS

Avenida Afonso Pena, 4144 sala 201 | Cruzeiro | Belo Horizonte/MG
Telefone: (31) 99142-7376 | www.studioarquitetas.com.br