



varandas do
Mariano

MANUAL COMPLETO

[IR PARA O ÍNDICE INTERATIVO](#)

[IMPRIMIR](#)

[PROCURAR PALAVRA OU FRASE](#)

[SAIR](#)

A leitura desse Manual é de extrema importância para a manutenção adequada de seu imóvel

Para retornar ao Índice, clicar nas logomarcas, localizadas no alto das páginas

PREZADO CLIENTE,

Parabéns pela sua aquisição!

É com imensa satisfação que entregamos as chaves de seu apartamento que foi projetado com qualidade e modernas técnicas construtivas. A partir de agora, nós temos o privilégio de lhe entregar mais um imóvel da GPS Construções, permitindo-lhe desfrutar de todas as vantagens deste Condomínio.

O *Varandas do Mariano*, empreendimento localizado à Rua Doutor Duarte de Abreu, 114, bairro Mariano Procópio - Juiz de Fora/MG, oferece infraestrutura necessária para seu conforto.

Esse Manual tem como objetivo informar e orientar sobre as relações condominiais e dados técnicos do empreendimento, de maneira a proporcionar manutenção de seu imóvel e de todo seu espaço comum, como estacionamentos, instalações elétricas, limpeza de caixas d'água entre outros de grande importância na administração das questões diárias. Ele enumera todos os itens que fazem parte da construção, descrevendo os cuidados e procedimentos necessários para mantê-la conservada, bem como os direitos e deveres do proprietário na pós ocupação. Por isso a leitura cuidadosa é de grande importância.

Seu imóvel foi construído de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), utilizando tecnologias avançadas e materiais selecionados de qualidade comprovada. A responsabilidade pela correta manutenção preventiva e conservação do mesmo passa a ser sua no instante do recebimento das chaves, independente das garantias que lhe são asseguradas pela Construtora.

Ao entregarmos esta obra, a responsabilidade pela conservação da mesma passa a ser sua, independente de garantias legais que lhe são asseguradas. Lembramos que todas as instalações já foram devidamente testadas e revisadas pela GPS Construções.

A construção é um processo bastante artesanal. Portanto, ao recebê-la, use o bom senso e não se detenha em pequenos detalhes, pois esses não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto.

Antes de executar qualquer tipo de modificação em seu imóvel, se oriente com a equipe técnica da GPS Construções. É importante ressaltar que quaisquer modificações feitas aos projetos originais acarretarão a perda de garantia da área modificada.

A Construtora não se responsabiliza por reformas executadas por terceiros que alterem o projeto e/ou especificações originais implicando na perda da garantia direta e indireta das áreas modificadas.

Estaremos sempre prontos para atendê-lo com profissionalismo, agilidade e qualidade através do departamento de Atendimento ao Cliente, pelo seguinte contato: gps@gpsconstrucoes.com.br.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que julgar necessário. Esperamos que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior, suprimindo suas necessidades e expectativas.

INDICE

APRESENTAÇÃO 6

Manual de Uso, Operação e Manutenção do Imóvel7

Conservação, Manutenção e Durabilidade 7

Modificações e Reformas 7

O Condomínio 8

Disposições Gerais 10

Apresentação do Empreendimento 11

Plantas Humanizadas 12

Perspectivas.....14

Responsáveis Técnicos 18

GUIA DE CONSULTA RÁPIDA DO EMPREENDIMENTO ... 19

PROCEDIMENTOS INICIAIS.....22

Energia23

Gás.....24

Hidráulica 24

Telefonia e Interfonia 25

Orientações Gerais 25

Transporte de Móveis e Equipamentos..... 26

Responsabilidades.....26

DICAS AO SÍNDICO 28

Convenção de Condomínio 30

Contratos de Manutenção 30

Antenas 30

Combate à Incêndio 30

Elevadores 31

Extintores de Incêndio 31

Dedetizações 31

Limpeza das Calhas, Telhados, Caixas D'Água e de Gordura.....31

Pintura Externa 31

Resgistros de Água 32

Seguros 32

Vedação das Esquadrias 32

SISTEMAS - USOS E MANUTENÇÕES 33

Aço Inoxidável 34

Alvenaria 34

Antena Coletiva e TV a Cabo 35

Ar Condicionado Quente e Frio 37

Automação dos Portões 38

Bombas de Recalque 39

Caixas D'Água 41

Cerâmicas, Azulejos, Porcelanatos e Pastilhas (Revestimentos

Cerâmicos)eGranitos(PedrasNaturais).....41

Central de Gás - Abastecimento e Distribuição 44

Churrasqueira 45

Concreto Polido 46

Depósito de Lixo47

Elevador 47

Esquadrias de Madeira 51

Esquadrias e Peças Metálicas 52

Estrutura e Fundação 53

Fachada 55

Ferragens das Portas 55

Forro de Gesso 56

Iluminação Automática 57

Impermeabilização 57

Instalações Elétricas 59

Instalações Hidrossanitárias 62

Instalações de Prevenção e Combate à Incêndio 65

Instalações Telefônicas 69

Instalações de Interfonia 70

Louças e Metais Sanitários 71

Pintura 73

Piso Intertravado 74

Rejuntas 74

Silicone 74

Sistema para Proteção de Descargas Atmosféricas (SPDA) ..75

Telhados 77

Vidros 77

CROQUIS ARQUITETÔNICOS 79

TABELA DE MATERIAIS 152

TABELA DE GARANTIAS E MANUTENÇÕES 157

Disposições Gerais 158

Resumo do Programa de Manutenção Preventiva de Edificações.....159

Periodicidade das Manutenções Preventivas após 5 (cinco) Anos.....167

Solicitação de Assistência Técnica 169

Garantias/Atendimento ao Cliente 169

Perda da Garantia.....169

Tabela de Garantias – Adaptado da ABNT NBR 15575:2013 – Anexo D.1 171

Elaboração176



varandas do
Mariano

APRESENTAÇÃO



MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Este Manual do Proprietário foi elaborado de acordo com as NBRs - NBR 14037:2011, NBR 5674:2012 e NBR 15575:2013 e com o Código Brasileiro de Defesa do Consumidor - CDC (Lei n.º 8.078/90), possuindo as seguintes informações:

- características técnicas da edificação;
- indicação dos principais fornecedores;
- descrição dos procedimentos recomendáveis para melhor aproveitamento e manutenção;
- prevenção sobre a ocorrência de falhas e acidentes provocados pelo uso inadequado;
- orientações para contribuir com o aumento da durabilidade da edificação;
- descrição dos materiais utilizados.

CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E DURABILIDADE

A finalidade do Manual é familiarizá-lo com o funcionamento de seu imóvel que necessita de cuidados, revisões e manutenções preventivas, visando aumentar sua vida útil.

Uma série de materiais foi utilizada na construção e a durabilidade poderá aumentar dependendo do uso correto e da boa conservação.

Ao receber o imóvel, a responsabilidade pela manutenção e conservação passa a ser dos proprietários.

varandas do
Mariano

Os proprietários das unidades autônomas têm a obrigação de fazer a manutenção contínua de seus imóveis e exigir do Condomínio que os mesmos cuidados sejam tomados em todas as áreas comuns da edificação.

Neste sentido é bastante importante que este Manual seja lido com muita atenção. Depois, transmita as informações aos demais usuários do imóvel.

Lembre-se: qualidade não dispensa bons cuidados e correta utilização das instalações. Portanto, pessoas que desconhecem as técnicas de manutenção dos sistemas relacionados, podem causar danos irreversíveis nos mesmos.

Providenciar sempre inspeção e execução dos serviços por técnicos ou empresas especializadas.

Com relação ao Condomínio, o inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a cumprir a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.

No que tange a utilização da edificação, o proprietário responde, solidariamente com o inquilino, pelos prejuízos que esse causar ao Condomínio.

MODIFICAÇÕES E REFORMAS

A reforma do apartamento deve levar em conta as características gerais da construção.

Em 18 de abril de 2014, entrou em vigor a norma ABNT NBR 16280/2014, publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que apresenta regras e diretrizes acerca da execução de reformas em edificações, nas áreas privativas e comuns.

O objetivo da NBR 16280/14 é trazer segurança às obras nas edificações, cabendo ao síndico, responsável legal pelo Condomínio, assegurar que ela seja efetivamente cumprida.

E, ainda, a depender dos danos eventualmente causados pela não observância desta norma, síndico e/ou condômino poderão ser responsabilizados civil, administrativa e, até mesmo, criminalmente.

As obras que não representem risco à segurança (como pintura, por exemplo) deverão ser documentadas e seguir as regras internas do Condomínio. Mas, neste caso, não haverá necessidade de apresentação de responsável técnico.

É importante frisar que, caso o síndico, no decorrer de qualquer fase da reforma em uma área privativa, mesmo antes de seu início, entenda que não possui conhecimento técnico para aprová-la, acompanhá-la ou receber o termo de encerramento da obra, poderá contratar um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) para auxiliá-lo neste processo, fato que poderá demandar tempo, o qual deve ser considerado pelo condômino na programação da referida reforma.

Vale salientar que, diante de vários sinistros ocorridos recentemente, a elaboração da ABNT NBR 16280/14 tornou-se necessária, em caráter de urgência, sendo oportuna sua publicação no formato atual.

Além das diretrizes da norma, é necessário, adotar alguns cuidados:

- comunicar ao síndico e montar esquema para retirada do entulho - que deverá estar ensacado - do apartamento, para não incomodar os demais moradores;

- como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamento de janelas e terraços. Alteração de fachada por Condomínio é proibida pela Lei 4.591/64;
- **as paredes e lajes não podem ser alterados: há risco de se comprometer a estabilidade do edifício. Há que se respeitar os limites de carga para os quais se projetaram os elementos da estrutura;**
- **haverá perda da garantia, nos itens que forem reformados/alterados pelo proprietário.**

O CONDOMÍNIO

Condomínio é o exercício do direito de propriedade juntamente com outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, estão obrigados a cumprir a Convenção de Condomínio para que haja convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro. Devem-se ainda respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

Os condôminos deverão convencionar e aprovar o Regimento Interno que regerá a convivência diária em Assembleia de Condomínio.

Para que haja boa convivência entre os moradores do edifício é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração de todos.

O Condomínio é composto por unidades autônomas - apartamentos - que são de uso privativo e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de área comum o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de circulação, a portaria, os

equipamentos de combate a incêndio, os reservatórios, prumadas em geral, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º da Lei n.º 4.591/64, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

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

1. Prazo de Garantia - período em que o construtor, fornecedor e/ou fabricante respondem pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera;

2. Vida Útil - período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho estabelecido nessa norma, desde que cumprido o programa de manutenção;

3. Vícios Aparentes - são aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel;

4. Vícios Ocultos - são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante sua utilização regular;

5. Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo - são itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer sua segurança, neles incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como paredes estruturais, lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos;

6. Certidão de Habite-se - documento público expedido pela Prefeitura do Município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado;

7. Manutenção - conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas, quanto nas áreas comuns;

8. Manutenção Preventiva - nos termos da NBR 5674/12, compreende a Manutenção Rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados por profissional capacitado, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação;

9. Manutenção Não Planejada - nos termos da NBR 5674, caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários;

10. Código do Consumidor - Lei n.º 8.078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definido os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, como empresas Construtoras;

11. Código Civil Brasileiro - Lei n.º 10406/02, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre a Administração em edificações. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Administração e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações;

12. ABNT NBR 5674/12 - Norma Brasileira que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações;

13. Lei 4.591/64 - é a Lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Administração em edificações;

14. Equipe de Manutenção Local - pessoas que realizam diversos serviços para os quais receberam orientação e possuem conhecimento de prevenção de riscos e acidentes;

15. Empresa Capacitada - organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob orientação de profissional habilitado;

16. Empresa Especializada - organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

DISPOSIÇÕES GERAIS

- o administrador (síndico) é o responsável pelo arquivo de documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;

- o administrador (síndico) é responsável pela guarda dos documentos legais e fiscais, durante os prazos legais;
- as providências de renovação dos documentos são de responsabilidade do administrador (síndico);
- a Construtora deverá fornecer a todos os adquirentes o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas;
- a Construtora deverá prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia;
- a Construtora deverá prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referentes à manutenção preventiva e à garantia;
- constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia poderá ser cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos serviços.

Rua Doutor Duarte de Abreu, 114, Mariano Procópio - Juiz de Fora, MG

APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O *Varandas do Mariano* é constituído de 36 (trinta e seis) apartamentos, sendo 04 (quatro) por andar.

No 1º pavimento está localizada a entrada social do edifício, entrada de garagens, além de 13 (treze) vagas duplas e 5 (cinco) vagas simples.

No 2º pavimento, localizam-se 13 (treze) vagas duplas e 8 (oito) vagas simples.

No 3º pavimento, localizam-se os apartamentos com áreas privativas.

No 4º ao 10º pavimento, localizam-se os apartamentos tipo.

No 11º pavimento ficarão os andares inferiores das quatro coberturas duplex e no 12º pavimento, os andares superiores das coberturas.

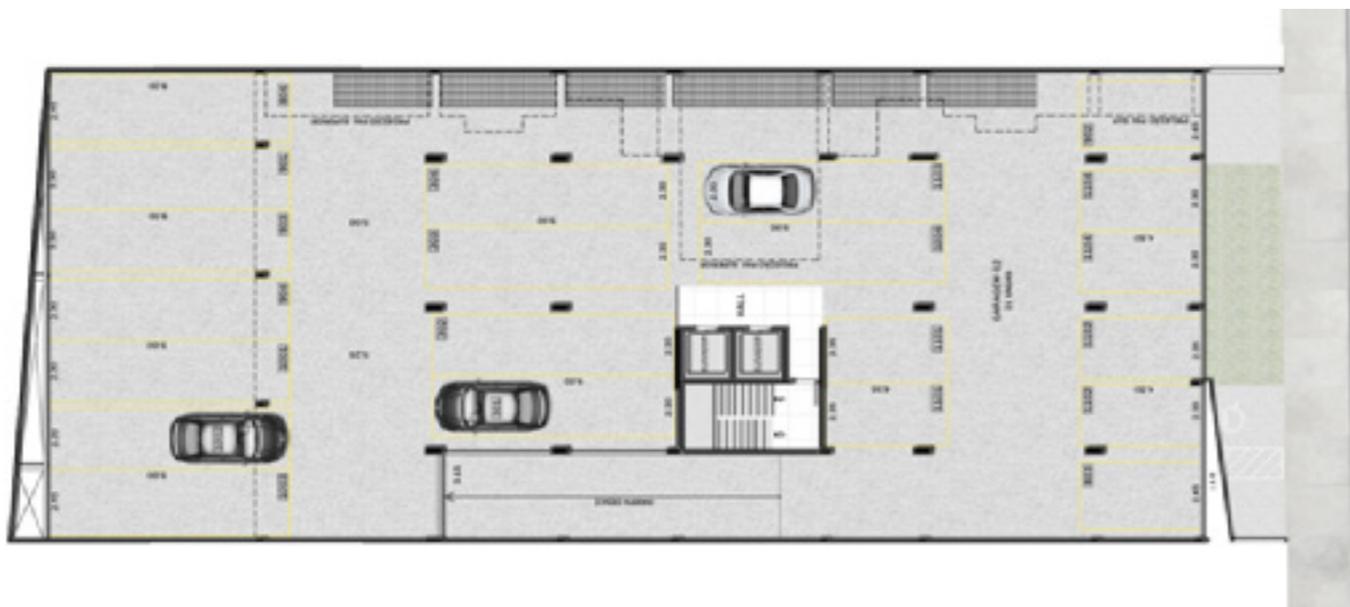
Os apartamentos possuem 02 (dois) quartos, sendo eles, 01 suíte, 01 (um) quarto, banho social, sala conjugada com cozinha, área de serviço e varanda *gourmet*.

Os apartamentos de cobertura terão ainda no 2º pavimento, 01 (um) quarto, banheiro, sala íntima e área descoberta.



Nota: Imagem de fachada meramente ilustrativa. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

PLANTA HUMANIZADA - GARAGEM - 2º PAVIMENTO



PLANTA HUMANIZADA - GARAGEM - PAVIMENTO TIPO



Nota: As imagens são meramente ilustrativas, mostrando mobiliários, revestimentos e paisagismo a título de sugestão. Os equipamentos e mobiliários não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

PERSPECTIVAS - VARANDA GOURMET



Apresentação

Nota: As imagens são meramente ilustrativas, mostrando mobiliários, revestimentos e paisagismo a título de sugestão. Os equipamentos e mobiliários não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

PERSPECTIVAS - SALA DE ESTAR



Apresentação

Nota: As imagens são meramente ilustrativas, mostrando mobiliários, revestimentos e paisagismo a título de sugestão. Os equipamentos e mobiliários não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

PERSPECTIVAS - PORTARIA



Apresentação

Nota: As imagens são meramente ilustrativas, mostrando mobiliários, revestimentos e paisagismo a título de sugestão. Os equipamentos e mobiliários não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

TABELA DE FORNECEDORES

SISTEMAS	EMPRESA	CONTATO	TELEFONE
Acabamentos Elétricos	ACL Comercial Elétrica	Zeninho	(32) 3215-8609
Divisória em Vidro Temperado da Cozinha e Área de Serviço	Alutemper	Ivan	(32) 3232-6795
Elevadores	Atlas Schindler	Luiz Sérgio	(32) 3215-1131
Esquadrias de Alumínio	MGM Produtos Siderúrgicos	Ana Paula	(35) 3263-2900
Esquadrias de Alumínio das Coberturas e Portas e Guarda Corpo das Varandas	Esquadrias de Alumínio Diplomata	Luiz Eduardo	(32) 3221-3179
Exintores, Placas de Sinalização de Emergência e Mangueiras	Central dos Extintores	Cátia	(32) 3217-5885
Ferragens	Imab	Rômulo	(32) 3215-2547
Instalação de Gás	NSA Gás Instalações Industriais	Toni	(32) 3226-8045
Instalações Elétricas, Telefônicas, Interfones e Iluminação de Emergência	Condutores Elétricos Ltda.	Joaquim	(32) 99102-3612
Instalações Hidrosanitárias e Bombas de Recalque	Elton Felipe	Elton	(32) 98819-1846
Mármore e Granitos	Marmoraria Resend's	Antônio	(32) 3221-1880
Portas de Madeira	Pormade	Jair	(31) 98404-1527
Revestimentos Cerâmicos	Cerâmica Elizabeth Sul Ltda.	Gilson	(32) 2102-2551
Louças	Roca	Marcelo	(32) 99124-4340
Metais	Oneel	Thaís	(32) 3211-7070
Tintas Externas	Nacional Tintas	Pedro Henrique	(32) 3215-0464
Tintas Internas			
Textura da Fachada	Texturize	Paulo	(32) 98864-5800

Apresentação



varandas do
Mariano

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

- EXECUÇÃO DA OBRA

Empresa: GPS Construções Ltda.

Contato: (32) 3229-6000

- PROJETO ARQUITETÔNICO

Empresa: Hulma Arquitetos

Responsável: Christiane Zinato Tavares Monnaka

Contato: (32) 3234-2005

- PROJETO ESTRUTURAL

Empresa: Arq Est Consultoria e Projetos

Responsável: Márcio Farias

Contato: (32) 3212-1095

- PROJETO ELÉTRICO, TELEFÔNICO, CFTV, SPDA E SEGURANÇA

Empresa: TECAD Projetos e Representações Ltda.

Responsável: Aloísio Augusto Figueira de Oliveira

Contato: (32) 3234-3601

- PROJETO HIDROSSANITÁRIO

Empresa: GPS Construções Ltda.

Contato: (32) 3229-6000

- PROJETO DE INSTALAÇÕES DE GÁS

Empresa: NSA Gás Instalações Industriais

Responsável: Toni Nascimento

Contato: (32) 3226-8045

- PROJETO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Empresa: Prever Engenharia

Responsável: José Carlos Teixeira

Contato: (32) 3211-0069



varandas do
Mariano

GUIA DE CONSULTA RÁPIDA DO EMPREENDIMENTO

Esse texto do Guia de Consulta Rápida, visa auxiliar você, a familiarizar-se com seu novo apartamento e fornecer instruções básicas, sobre alguns dos itens.

NOTA IMPORTANTE: Este texto resumido, não substitui as informações contidas neste Manual do Proprietário, que possui informações mais detalhadas sobre cada item, em suas respectivas seções.

- seu apartamento, já possui ligação individual de água, a leitura e cobrança do consumo, serão feitos mensalmente pelo Condomínio;
- para pedir a ligação de energia de seu apartamento, comparecer a agência da Cemig, no endereço: Rua Espírito Santo, 467 - Centro, Juiz de Fora - MG, de posse do contrato de compra e venda do imóvel e pedir ligação de energia, bifásica de 60 amperes ou trifásica de 60 amperes (caso sua unidade seja de cobertura);

Nota Importante: A Cemig só aceita que o pedido de ligação seja feito por quem tem o nome constando no contrato de compra e venda, caso seja outra pessoa, será necessário ter uma procuração para tal. A cobrança do consumo será feita mensalmente pela Cemig.

- a ligação de gás deverá ser feita, diretamente a concessionária fornecedora, após o Condomínio proceder a contratação da mesma. O medidor individual, será instalado e cobrado pela concessionária, na ocasião de sua colocação. A cobrança do consumo será feita de acordo com a modalidade contratada pelo Condomínio;
- o sistema de interfone já se encontra operacional. Para entrar em contato com a portaria externa, digitar 91, com a garagem G1, digitar 95, com a garagem

G2, digitar 94, para falar com outro apartamento, digitar no número do apartamento, para abrir o portão principal de acesso ao *hall*, digitar 2 após receber a chamada ou digitar 91, entrar em contato com a portaria externa e após, digitar *2;

- a abertura do portão de acesso ao *hall* do empreendimento, pode ser feita externamente através da chave recebida ou por senha de acesso a ser cadastrada pelo síndico e internamente, acionando o botão com led roxo no *hall* ou pelo aparelho de interfone de sua unidade, conforme descrito acima. Em caso de falta de luz, só será possível abrir a porta externamente através da chave e internamente através do botão com o led roxo no *hall*;
- para instalação dos aparelhos de ar condicionado, consultar a posição das unidades internas, nos desenhos anexos no final do Manual. Foram previstas e instaladas tubulações, drenos e instalações elétricas para máquinas quente e fria, com unidade externa tipo Barril de 12.000 BTU's para a sala e de 9.000 BTU's para cada quarto. Para as instalações das unidades externas, foi executada área técnica, com porta de acesso pelo *hall* do andar da unidade;
- a previsão elétrica de 127volts para instalação de purificador "tipo coifa" se encontra sobre o gesso da cozinha;
- a previsão elétrica de 220voltsx2400watts para churrasqueira ou cooktop na varanda se encontra sob a bancada (tomada vermelha);
- a previsão elétrica de 220volts para a máquina de lavar louça na cozinha se encontra sob a bancada.

(tomada vermelha). A previsão do esgoto se encontra atrás da carenagem (proteção de PVC branca), na forma de um tê hidráulico fechado, que necessita ser furado de acordo com o modelo adquirido;

- a previsão elétrica de 220volts para os 2 chuveiros, contempla resistência máxima de 5500watts para cada um;
- a caixa de gordura localizada na área de serviço deve ser limpa mensalmente;
- os tampos dos vasos devem ser comprados para a marca Celite, linha City Plus;
- para acionamento de garantia, consultar antes o prazo da garantia declarada do item no manual e caso o mesmo ainda se encontre no prazo, contactar a GPS Construções pelo telefone (32) 3229-6000 ou pelo email gps@gpsconstrucoes.com.br;
- **seu imóvel foi executado em alvenaria estrutural portanto é proibida qualquer abertura ou retirada de parede do mesmo;**
- antes de executar qualquer furação nas paredes, consultar os desenhos neste Manual que esclarecem as posições das tubulações.

PROCEDIMENTOS INICIAIS PARA O PROPRIETÁRIO

ENERGIA

- para pedir a ligação de energia elétrica de seu imóvel, basta comparecer a agência do Castelinho da CEMIG, com o original do documento de identidade, CPF e do registro do imóvel e indicar que seu disjuntor:
 - ✓ chave bifásica de 60A nos apartamentos tipo e área privativa;
 - ✓ chave trifásica de 60A nos apartamentos de cobertura, nível 1100.
- após a ligação de energia pela concessionária, ligar o disjuntor (chave elétrica) existente na caixa de medição identificada com o número do apartamento, localizado no *hall* de entrada do edifício, atrás das portas em MDF Carvalho Avelã. Em seguida, acionar todos os disjuntores do QDC - Quadro de Distribuição de Circuitos - instalado na parede da área de serviço/cozinha;



Imagem: Medidor de energia dos apartamentos

Imagem: Quadro de disjuntores dos apartamentos



- **luminárias em geral** - para maior eficiência e aumento da vida útil, recomenda-se a utilização de lâmpadas para tensão de 127 volts, tipo fluorescente, halógena, dicrótica, etc. e modelo tubular, circular, *spot*, etc., de acordo com sua preferência, necessidade e adequação aos vários ambientes. **Nos banheiros, cozinha e área de serviço dos apartamentos onde há forros, foi deixado rabicho externo para ligação.** É importante ressaltar que, ao instalar as luminárias, seus fios devem ter, no mínimo, a mesma bitola dos fios de espera e a ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico. Quando da instalação, contratar profissional qualificado;
- ao adquirir qualquer aparelho elétrico, verificar se os mesmos possuem resistência blindada. Equipamentos fora dessas especificações poderão causar fuga de corrente, com conseqüente queda das chaves e desligamento do circuito. É importante verificar a compatibilidade da sua tensão e potência, que deverá ser no máximo igual à tensão e potência dimensionada em projeto para cada circuito;

- evitar perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição dos circuitos e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- **chuveiros elétricos** - estão previstas 2 (duas) instalações para chuveiro elétrico (220 volts, potência máxima de 5000 watts), caso o proprietário opte por instalar **apenas 1 (um) chuveiro**, o mesmo poderá ser de 220 volts e potência máxima de 7500 watts. Eles deverão ter resistência blindada. Chuveiros fora dessas especificações poderão causar fuga de corrente, com consequente queda das chaves e desligamento do circuito. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico ou de plástico e cabos ou fios com bitola compatível com o circuito (fio de espera).



Imagem: Local para instalação dos medidores individuais de gás

HIDRÁULICA

- antes de executar qualquer furação em seu apartamento consultar, no capítulo "Croquis", constante neste Manual, os locais onde há passagem de tubulações com risco de perfuração. Existem medidores individualizados de água fria, localizados no *shaft* (armários de portas brancas) nos andares do apartamento. Para os apartamentos 1101,1102,1103 e 1104, os medidores estão localizados no pavimento acima - 12º andar). O pagamento é proporcional ao gasto de cada unidade no mês, acrescida a taxa mínima de fornecimento por unidade, cobrada pela concessionária. Para sua informação, o síndico receberá uma planilha, com a indicação da contagem dos medidores a partir da entrega da unidade aos seus proprietários.



Imagem: Local para instalação dos medidores individuais de água fria

- **filtro de água - instalada torneira conjugada com filtro na bancada da cozinha;**
- **máquina de lavar roupas** - para a instalação da máquina de lavar roupas, foram deixados pontos para a drenagem e alimentação de água. Assim, para conectar as mangueiras da máquina aos pontos descritos, proceder da seguinte forma:

1) para instalar a mangueira de drenagem, basta conectar a mangueira de escoamento no bocal aparente do ponto de drenagem;

2) para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar roupas, lembrando que devem ser usadas as conexões de vedação.

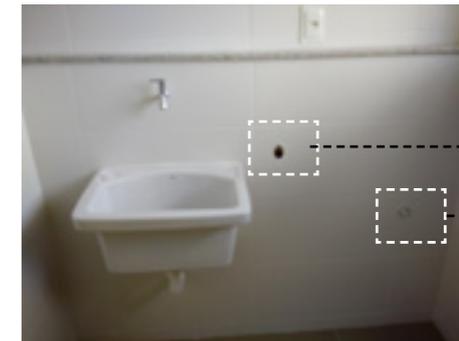


Imagem: Pontos para instalação de máquina de lavar roupas

Ponto de drenagem

Ponto de alimentação

TELEFONIA E INTERFONIA

- **linha telefônica** - solicitar, à concessionária de telefonia de sua preferência, a ligação ou transferência de sua linha telefônica. No ato da instalação, será necessária a presença de uma pessoa no apartamento. O proprietário deverá disponibilizar um aparelho telefônico com plugue para tomada RJ45, para que o instalador possa fazer o teste da rede.

O DG está localizado no *hall* de entrada do edifício, atrás das portas em MDF Carvalho Avelã.

- **interfonia** - seu apartamento já se encontra com interfone instalado. O sistema instalado é do tipo digital e permite também, a comunicação entre os apartamentos e a portaria.

ORIENTAÇÕES GERAIS

- **TV por assinatura** - TV a cabo: cada apartamento já possui pontos cabeados (RG6) em seu interior. No caso da instalação de TV por assinatura, a antena deverá ser instalada no alto do prédio (em cima do poço do elevador, com acesso independente) e os

cabos deverão ser passados dentro de tubulação existente. A caixa de entrada de cada pavimento, está localizada no *hall*, abaixo da caixa de hidrante;



Imagem: Quadro de distribuição para Tv a cabo no hall dos pavimentos

- **tampas dos vasos sanitários** - para verificar a marca dos vasos sanitários, consultar a Tabela de Materiais de Acabamento neste Manual;
- **redes de proteção** - para a instalação de redes de proteção ou grades nas janelas, consultar o Condomínio para obtenção de autorização prévia. Durante a instalação, verificar a perfeita vedação dos furos de fixação, evitando assim riscos de futura infiltração;
- **papel de parede** - não é recomendado instalar papel de parede na parte interna das paredes que compõem a fachada e banheiros. Embora existam modelos laváveis, os papéis de parede não resistem a umidade;
- **dedetização** - a cada ano todas as áreas comuns da edificação devem ser imunizadas. Todos os moradores devem ser avisados para que, se quiserem, também procedam a imunização em suas áreas privativas

(apartamentos). **A Construtora não se responsabiliza por esse serviço.**

TRANSPORTE DE MÓVEIS E EQUIPAMENTO

Ao planejar sua mudança, certifique-se dos regulamentos internos do Condomínio.

A data e horário da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à Administradora com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, para a colocação da capa protetora do elevador.

Para a mudança e decoração do seu apartamento, observar os seguintes aspectos:

- as dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões das portas:
 - ✓ porta do elevador: 0,80x2,10m;
 - ✓ porta de acesso apartamento: 0,80x2,10m;
 - ✓ portas de acesso aos quartos: 0,70x2,10m;
 - ✓ portas de acesso ao banho: 0,60x2,10m;
 - ✓ escadas: 0,80x2,10m.

A responsabilidade pelo transporte e içamento de móveis e equipamentos que não tenham tamanhos compatíveis com as dimensões das portas, é exclusivamente do proprietário - inclusive danos que este transporte possa acarretar às áreas comuns e demais unidades do Condomínio.

RESPONSABILIDADES

Com a assinatura do "Termo de Entrega" iniciam-se as responsabilidades do proprietário, assim como com

"Habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora iniciam-se as responsabilidades do Condomínio. Essas responsabilidades estão relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel (apartamentos e áreas comuns).

O síndico é responsável pela coordenação das atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do Condomínio. Caso haja negligência comprovada, cabe a ele inteira responsabilidade criminal no caso de danos causados a condôminos ou a terceiros, e ao Condomínio a responsabilidade civil pelos acidentes.

É imprescindível que o proprietário e o síndico repassem as informações contidas neste Manual aos demais usuários e funcionários do imóvel ou do Condomínio. As partes condominiais não podem ser modificadas, salvo nos casos previstos na Convenção de Condomínio, a fim de se preservar a estética do conjunto.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores. O Regulamento Interno disciplina atividades necessárias para tal manutenção e utilização, assim como as orientações para rateio de seus custos.

Além disso, é importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na Convenção do Condomínio e no Regimento Interno devem ser cumpridas por todos os moradores, funcionários e usuários do edifício.

As alterações realizadas e os danos que as mesmas porventura possam causar ao imóvel após o seu

recebimento são de total e inteira responsabilidade do seu proprietário, assim como as alterações realizadas nas áreas comuns serão de total responsabilidade do Condomínio.

NOTA IMPORTANTE: DANOS POR MAU USO OU NÃO RESPEITANDO OS LIMITES ADMISSÍVEIS DE SOBRECARGA NAS INSTALAÇÕES E ESTRUTURAS TAMBÉM CARACTERIZAM PERDA DE GARANTIA.

DICAS AO SÍNDICO

Esse capítulo, visa auxiliar ao síndico, a familiarizar-se com seu novo empreendimento e fornecer instruções básicas, sobre alguns dos itens. O mesmo não substitui o toda a leitura do Manual do Proprietário, que possui informações mais detalhadas sobre cada item, em suas respectivas seções.

Todas as inspeções ou serviços, relacionados neste guia, deverão ser executadas por profissional ou empresa capacitada.

- **lâmpadas** - as lâmpadas do sinalizador deverão ser verificadas mensalmente;
- **calhas** - a limpeza das calhas deverá ser efetuada trimestralmente, mas a verificação deverá ser mensal;
- **telhados** - a integridade da vedação dos parafusos e rufos do telhado deverá ser feita semestralmente;
- **reservatórios** - a limpeza dos reservatórios superiores e inferiores de água potável deverá ser executada anualmente;
- **registros** - trimestralmente os registros gerais deverão ser acionados. Primeiro girar até fechar e depois girar totalmente até abrir e voltar 1/4 de volta para evitar emperramento;
- **impermeabilização** - a impermeabilização das lajes deverá ter uma inspeção visual anual;
- **estruturas metálicas** - as estruturas metálicas externas deverão ter sua pintura inspecionadas anualmente, qualquer ponto de ferrugem deverá ser imediatamente tratado;
- **pintura externa** - a pintura externa deverá ter inspeção visual a cada 2 anos;

- **portas corta fogo** - as portas corta fogo necessitam ter seu fechamento automático testado a cada três meses;
- **extintores** - os extintores devem ser recarregados sempre que necessário ou de acordo com a etiqueta de manutenção afixada no mesmo. Deverão também, sofrer teste hidrostático, de acordo com o recomendado na etiqueta;
- **hidrantes** - as mangueiras do hidrante de combate a incêndio, deverão ser enviadas para certificação após 2 anos da sua data de fabricação, estampada na mesma. A certificação também tem validade de 2 anos;
- **iluminação de emergência** - a iluminação de emergência deverá ser acionada trimestralmente até o esgotamento de suas baterias. Este procedimento é crucial para a maior duração das mesmas;
- **bomba de incêndio** - a bomba de incêndio deverá ser acionada semestralmente, na mesma ocasião se testa o funcionamento do aviso sonoro de funcionamento da bomba;
- **bombas de recalque** - o funcionamento das bombas de recalque deverá ser alternado mensalmente;
- **detetização** - a detetização do empreendimento deve ser executada anualmente ou quando houver demanda;
- **manutenção geral** - manutenção dos outros itens (motor do portão da garagem, interfone, fecho eletro magnético da porta de entrada entre outros), deverão ser executado de acordo com as informações constantes no Manual.

Além de todas as orientações que constam no Manual do Proprietário e nos itens da página anterior, a GPS Construções procurou passar mais algumas informações que considera importantes e essenciais para facilitar o dia a dia do síndico.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O instrumento de instituição e implantação do Condomínio é a Convenção.

Ela é o contrato coletivo que estabelece as normas reguladoras das relações internas do Condomínio. É um documento complementar a toda a legislação em vigor no país, no qual se definem os direitos e deveres dos coproprietários e dos ocupantes do edifício.

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

A manutenção tem como objetivo garantir o perfeito funcionamento de todos os equipamentos e preservar o valor patrimonial de todas as partes condominiais.

Contratos de manutenção devem ser feitos para todos os equipamentos sujeitos a desgastes ou que tenham manutenções específicas, tais como instalações elétricas e hidrossanitárias, portões eletrônicos, interfones, bombas, etc.

A conservação e manutenção das áreas comuns e equipamentos condominiais constituem obrigação permanente do síndico.

ANTENAS

As antenas coletivas de TV, Internet e Rádio deverão ser instaladas somente na cobertura do prédio e seu acesso se faz no final da escada no 12º andar, onde existe um acesso para o telhado.

Os aparelhos de recepção da antena coletiva de canais abertos deverão ser instalados, no cômodo do reservatório de incêndio, e seu acesso se faz no final da escada no 12º andar, onde existe o acesso para o telhado.

BOMBAS DE RECALQUE DE ÁGUA

As 2 (duas) bombas de recalque estão localizadas embaixo do primeiro patamar da escada. O quadro de monitoramento, se encontra acima das mesmas.

As bombas para o abastecimento de água funcionam no modo de revezamento automático. Não realizar nenhuma alteração nas características originais do quadro de bombas.

COMBATE À INCÊNDIO

O registro geral da rede de incêndio deve ficar sempre aberto, seguir as mesmas recomendações dadas aos registros de água. As mangueiras não devem ficar conectadas ao registro globo do hidrante, para evitar o apodrecimento das mangueiras por eventuais vazamentos.

Após o uso, as mangueiras devem ser esticadas e colocadas para secar. Depois se recomenda a aplicação de talco industrial em seu interior, antes de enrolá-las e guardá-las.

A cada 6 (seis) meses as mangueiras devem ser desenroladas e redobradas em nova direção. As mangueiras possuem a sua validade impressa no seu corpo.

A validade das mangueiras é de 2 anos, da data de validade estampada na mesma e que após, é necessário enviar para teste e laudo a cada 2 anos.

ELEVADORES

Os elevadores são da marca *Atlas Schindler* e sua manutenção é exclusividade da equipe técnica da mesma.

Assim para eventuais assistência técnica, o Condomínio deverá assinar contrato com a empresa.

Em caso de qualquer tipo de anormalidade, contatar o atendimento Atlas pelo número (32) 3239-6300 ou (32) 99104-7151. O resgate de pessoas presas dentro do elevador deverá ser feito somente pela empresa especializada ou pelo Corpo de Bombeiros.

O quadro de alimentação dos elevadores está localizado ao lado do QDC do Condomínio no *hall* de entrada.

EXTINTORES DE INCÊNDIO

Os extintores de incêndio possuem validade de 5 (cinco) anos, porém sua carga e seu funcionamento deverão ser verificados a cada ano.

Verificar mais detalhadamente no item Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio neste Manual.

DEDETIZAÇÕES

A dedetização das áreas comuns é de responsabilidade do síndico e deve ser providenciada de acordo com demanda ou a cada ano.

Os serviços devem ser executados por empresas especializadas que fornecerão os respectivos certificados.

Na ocasião da dedetização, todos os usuários, locatários, proprietários e funcionários devem ser avisados para se precaverem no caso de alergia.

LIMPEZA DAS CALHAS, TELHADOS CAIXAS D'ÁGUA E DE GORDURA

A limpeza mensal deverá ser feita nestas caixas, o acesso ao telhado fica no final da escada.

As caixas de sabão localizam-se (no interior do apartamento dentro do *box* do banheiro) e a caixa de gordura (no interior do apartamento na área de serviço).

A caixa de água e reservatório inferior do edifício deve ser limpa a cada 6 (seis) meses por empresa que tenha capacitação técnica para esse tipo de procedimento.

PINTURA EXTERNA

A fachada e as paredes externas são revestidas em granito Aqualux na empena frontal e fundos e Cobogó vazado de Concreto na fachada das garagens, texturas e pinturas.

As áreas comuns externas são revestidas em textura, nesse caso, para manter a aparência de nova, recomenda-se a pintura interna, a cada 5 (cinco) anos e a pintura/texturização externa, a cada 3 (três) anos.

QUADRO DE CIRCUITOS DO CONDOMÍNIO

Está localizado no *hall* de entrada do edifício, atrás das portas em MDF Carvalho Avelã.

Sempre desligar o disjuntor respectivo e avisar aos demais usuários do edifício em caso de reparo a rede ou a acessórios elétricos.

Nota: Recomenda-se identificar o quadro com placa de sinalização para que esse não seja ligado em eventuais manutenções, evitando acidentes.



varandas do
Mariano

Contratar sempre profissional ou empresa que tenha capacitação técnica para esse tipo de procedimento.

REGISTROS GERAIS DE ÁGUA

Nas caixas superiores os registros estão localizados a direita e a esquerda da porta de acesso ao telhado.

A cada 6 (seis) meses, deverão ser manipulados para evitar emperramento, após sua total abertura, retorne 1/4 de volta, pelo mesmo motivo.

SEGUROS

A apólice de seguro deve abranger as áreas comuns contra incêndio, desabamento, inundação ou qualquer outro sinistro que cause destruição.

O seguro deve ser contratado pelo valor de reposição, que garanta a reconstrução do empreendimento, no todo ou em parte, e o seu custo rateado como despesa ordinária do Condomínio.

VEDAÇÃO DAS ESQUADRIAS

As esquadrias receberam vedação externa com selante impermeável de elástico, mono componente a base de poliuretano.

Recomenda-se que, no início dos períodos chuvosos, ela seja conferida e a aplicação seja refeita, a fim de se evitar infiltrações indesejadas.



varandas do
Mariano

SISTEMAS - USOS E MANUTENÇÕES

AÇO INOXIDÁVEL

A cuba da cozinha, o interior das cabines dos elevadores e nas portas dos elevadores no nível da entrada social, guarda corpos das escadas internas dos apartamentos de cobertura, 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

- no ato da entrega, quanto à integridade;

- 1 (um) ano, quanto à fixação e oxidação.

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

Foram utilizados blocos de concreto estrutural, **em todas as paredes dos andares dos apartamentos.**

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.

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

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

Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem, não provocando infiltrações para o interior da edificação, são consideradas aceitáveis e normais.

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;
- 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

- 5 (cinco) anos, quanto à solidez, segurança e integridade.

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 *Varandas do Mariano* 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.

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.

Para passagem de seus cabos, a TV por assinatura deverá utilizar a mesma tubulação. A caixa de distribuição de antena está instalada em cada pavimento.

As antenas coletivas e de TV a cabo deverão ser instaladas na laje de cobertura. A laje é impermeabilizada e qualquer furação deverá sofrer tratamento adequado para manter a estanqueidade da mesma.

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

Seu apartamento possui previsão para a instalação na sala e nos quartos.

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 de cobertura, 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

- desempenho dos equipamentos (receptor de antena, equalizador e distribuidor, etc.): especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregue);
- instalação e equipamentos: 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 QUENTE E FRIO

Todos os apartamentos possuem previsão para a instalação de sistema de ar condicionado, tipo *split* (condensadoras e evaporadoras), nos quartos (9.000BTU's) e sala (12.000BTU's).

Existem caixas de polipropileno nas paredes no interior dos apartamentos, para receber as unidades internas. **A localização das caixas para previsão das unidades internas de ar condicionado podem ser verificadas nos Croquis Arquitetônicos, neste Manual.**

A instalação, bem como fornecimento do material e mão de obra para instalação das unidades internas e externas é de responsabilidade do proprietário, assim como as modificações que por ventura forem necessárias.



Imagem: Infraestrutura já existente para instalação do sistema de ar condicionado

Nota Importante: Os cuidados de uso e manutenção, garantia e perda de garantia, não são de responsabilidade da Construtora, uma vez que a mesma não instala os equipamentos. As indicações abaixo, são apenas para conhecimento do proprietário junto ao fornecedor de seu equipamento.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira (válido apenas os equipamentos depois de instalados)

- sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas, desligar o disjuntor correspondente ao circuito no quadro de força do ar condicionado. Em caso de incêndio, desligar a chave geral;
- antes da instalação das máquinas, verificar se não há nenhum tipo de entupimento na tubulação do dreno;
- caso seja necessário desligar o aparelho por longo tempo, deixar o circulador funcionando (sem refrigerar), de 3 (três) a 4 (quatro) horas. Para secar o interior da unidade, desligar o cabo de energia da tomada e retirar as pilhas do controle remoto;
- a temperatura de projeto do ar condicionado é premissa inicial e varia em função de diversos fatores relacionados ao ambiente, principalmente o tipo de uso. A temperatura de projeto do ar condicionado deve estar de acordo com as normas da ABNT, ela é um dos fatores fundamentais para prover o conforto térmico ambiental. Outros fatores que influenciam no conforto térmico são a umidade relativa, a velocidade do ar, o tipo de vestimenta das pessoas e as proteções da própria arquitetura;
- a manutenção no equipamento deve ser feita conforme instruções do fabricante.

Inspeção Prevista

- manutenção recomendada pelo fabricante e atendimento à legislação vigente: a cada mês.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada (válido apenas os equipamentos depois de instalados)

- qualquer defeito constatado no aparelho deve ser informado à empresa autorizada, de acordo com o fabricante, para manutenção do equipamento;
- substituição de peças, de acordo com o fabricante, que apresentem vícios constatados como sendo de fabricação, além da mão de obra utilizada no reparo;
- peças e componentes sujeitos a desgaste natural (filtros de ar, carga de gás refrigerante, pintura, óleo etc.) são garantidos contra vícios de fabricação apenas pelo prazo legal de 90 (noventa) dias, contados a partir da emissão da nota fiscal da compra do aparelho.

Perda da Garantia (válido apenas os equipamentos depois de instalados)

- remoção do número de série ou da etiqueta de identificação do aparelho;
- instalação ou utilização do aparelho em desacordo com as recomendações dos manuais de instalação e de instrução;
- descuidos, modificações ou consertos feitos por empresa não especializada ou autorizada;

- defeito causado por acidente ou má utilização do aparelho;
- 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

O *Varandas do Mariano* conta com portão de entrada e saída de veículos à garagem.

O portão, em alumínio é modelo basculante com automatização através de motor marca Pecinin instalado na estrutura dos mesmos e acionamento através de controle remoto pelos moradores.

Portão basculante: 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 pino de travamento no braço metálico;
- ✓ utilizar o contrapeso lateral, com movimentos manuais de subida e descida.

NOTA: Os equipamentos de automação foram adquiridos de empresa especializada que realizou estudos técnicos e instalou o equipamento mais indicado. Mas é importante ressaltar que sem a devida manutenção/lubrificação dos itens de rolamento, por parte do Condomínio, ocorrerá uma sobrecarga do motor, danificando-o.

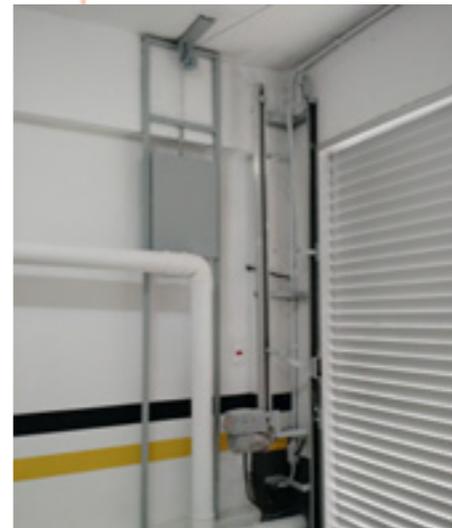


Imagem: Motor e contrapeso do portão

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;
- completar os comandos de operação, evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão.

Inspeção Prevista

- manutenção geral dos sistemas, conforme instruções do fornecedor: a cada mês;
- execução da regulagem eletromecânica nos componentes e lubrificações por empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses.

NOTA: É obrigatório contrato de manutenção com empresa capacitada, para vigência das garantias.

Responsável

- empresa capacitada.

Garantia Declarada

- desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregue ou 6 (seis) meses: o que for maior);

- instalação: 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.

BOMBAS DE RECALQUE

Os reservatórios inferiores e as caixas d'água superior estão interligadas por sistema composto de motobombas, quadro elétrico e boias automáticas.

As bombas de recalque funcionam no modo de revezamento automático. Não realizar nenhuma alteração nas características originais do quadro de bombas.

O quadro de bombas está localizado acima das mesmas, no primeiro patamar da escada. O zelador deve ser instruído a monitorar frequentemente o funcionamento do sistema.



Imagem: Detalhe quadro de bombas de recalque

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.

Lembrando que 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: semanalmente;
- verificar funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema rodízio **quando aplicável**: a cada 15 (quinze) dias;
- manutenção geral de bombas de água: a cada 6 (seis) meses.

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregue, ou 6 (seis) meses: o que for maior);

- instalação/equipamento: 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.

CAIXAS D'ÁGUA

O Varandas do Mariano dispõe de:

- ✓ 01 reservatório inferior de água para consumo com capacidade de 40.000 litros;
- ✓ 08 reservatórios superior com capacidade de 2.500 litros e um de 15.000 litros a reserva de incêndio.

O reservatório superior recebe a água do inferior através de recalque, feito por motobombas, sempre que o nível da água atingir o limite específico.

As bombas de recalque estão localizadas abaixo do primeiro patamar da escada e quadro de comando se localiza acima das mesmas.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- a limpeza dos reservatórios deve ser feita somente com empresa especializada;
- devem ser tomados procedimentos de segurança para acesso ao reservatório superior. Procedimentos esses executados por pessoal especializado.

NOTA IMPORTANTE: Se ocorrer interrupção no fornecimento de água pela Concessionária e for verificado que o nível da caixa d'água inferior está se esgotando, providenciar

caminhão pipa para reabastecer o empreendimento. O esgotamento total das caixas d'água superior fará com o que a alimentação do edifício seja comprometida, pois com a retomada do abastecimento normal, as mesmas poderão levar até 3 (três) dias para encher novamente. As caixas d'água foram dimensionadas de acordo com o consumo estabelecido em projeto.

CERÂMICAS, AZULEJOS, PORCELANATOS E PASTILHAS (REVESTIMENTOS CERÂMICOS) E GRANITOS (PEDRAS NATURAIS)

As cerâmicas, azulejos, porcelanatos e pastilhas 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.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira - Revestimentos Cerâmicos

- antes de perfurar qualquer peça, deve-se consultar os projetos elétrico e hidráulico, 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

Revestimentos Cerâmicos

- 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

- peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas, gretadas ou com tonalidades diferentes: no ato da entrega;
- revestimentos soltos ou com desgaste excessivo que não por mau uso: 1 (um) ano;
- estanqueidade de pisos em áreas molhadas: 3 (três) anos.

Perda da Garantia

- 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.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira - Revestimentos em Pedras

- 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 Croquis neste Manual;
- 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 pano macio, ou escova de pelo nos

tampos de pias e balcões. 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;
- cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;
- 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 ardósias, cimento ou cola específica);
- 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

Granitos

- 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;
- verificar a calafetação de rufos, antenas, elementos decorativos, etc.: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- manchas causadas pela execução: no ato da entrega;
- peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado): no ato da entrega;
- peças soltas ou desgaste excessivo que não por uso inadequado: 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.

CENTRAL DE GÁS - ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO

O fornecimento de gás encanado tipo GLP ao seu apartamento obedece às normas da NBR 13932.

É feito através de tubo de polietileno multi camadas que saem da central, com 01 tanque enterrado de 500 kg, e seguem até a alimentação dos equipamentos a gás na cozinha.

Existe espaço destinado a instalação de medidor individualizado de gás, localizado no *shaft* (armários de portas brancas) nos andares do apartamento, por conta do Condomínio.

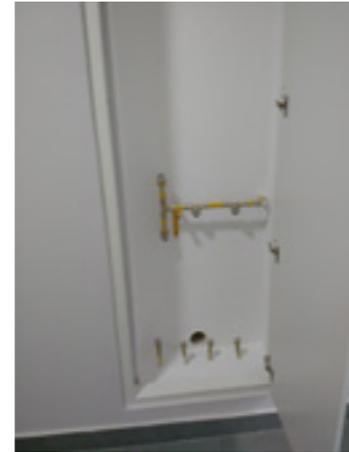


Imagem: Local para instalação dos medidores individuais de gás

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 de mangueira conectada ao caminhão de gás.

Inspeção Prevista

- verificar as condições da mangueira de ligação da tubulação do fogão e trocar: quando necessário;
- a manutenção preventiva deve ser realizada por técnicos da própria empresa fornecedora de gás ou de acordo com contrato: a cada 6 (seis) meses;
- revisar a instalação da central e dos medidores, pelo fornecedor ou empresa especializada: a cada 6 (seis) meses.

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada

- instalação e vedação: 1 (um) ano;
- integridade dos materiais: 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.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: Ao sentir cheiro de gás em seu apartamento, não acender a luz, não fumar, não acender fósforo ou isqueiro, nem ligar o celular. Abrir as janelas e verificar se todas as saídas de gás do seu fogão estão fechadas. Se não estiverem, feche-as. **Persistindo o cheiro forte, fechar a válvula do gás do seu apartamento. Caso o cheiro persista, comunicar imediatamente ao síndico para entrar em contato com a empresa responsável, pois o vazamento poderá estar ocorrendo na central.**

CHURRASQUEIRA

Nos apartamentos de cobertura existem churrasqueira a carvão, tipo pré fabricada, com revestimento em placa cimentícia e textura, cor Branco.



Imagem: Churrasqueira com funcionamento à carvão

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- recomenda-se colocar pouca quantidade de carvão nas primeiras vezes que for utilizar os equipamentos. Na churrasqueira, os primeiros acendimentos deverão

ser feitos com 1/2 saco de carvão 2 (duas) vezes ao dia (repita o processo por no mínimo 3 (três) vezes. Se o kit receber umidade repita o procedimento);

- para as demais vezes, recomenda-se utilizar apenas quantidades suficientes, a fim de se evitar superaquecimento;
- colocar o carvão no fundo da câmara de combustão;
- não utilizar álcool ao acender o fogo. Este produto é o maior responsável por acidentes neste tipo de equipamento. Existem no mercado produtos próprios para o acendimento;
- manter sempre o rosto afastado no momento do acendimento do fogo;
- não lavar a churrasqueira quando estiver quente nem jogar água ou qualquer outro líquido para apagar o fogo. O choque térmico causa dilatação e o consequente trincamento do rejunte ou danos à estrutura do conjunto;
- após o uso e resfriamento do equipamento, lavar a grelha de fundo, as canaletas laterais, etc. com detergente neutro e secar em seguida.

Inspeção Prevista

- inspecionar e revisar a estrutura/montagem: a cada ano.

Responsável

- equipe de manutenção local.

Garantia Declarada

- instalação: 1 (um) ano.

Perda de Garantia

- se for utilizado líquido para resfriamento (choque térmico);
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva.

CONCRETO POLIDO

O piso da garagem G1 é em concreto polido com pintura na demarcação de 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. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada à superfície a ser limpa;
- na limpeza, não raspar com espátulas metálicas, utilizar quando necessário, espátula de PVC.

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;
- para sua limpeza diária, basta vassoura de piaçava e pano úmido, sabão em pó e desinfetantes diluídos. Evitar usar água sanitária.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- destacamento e desgaste excessivo: 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.

DEPÓSITO DE LIXO

O Depósito de Lixo (ARS - Armazenamento de Resíduos Sólidos) é um cômodo localizado na Garagem G1 e construído de acordo com as normas vigentes, destinado 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, para ser levado posteriormente, por cada morador, para o ARS.

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

ELEVADOR

O *Varandas do Mariano* possui 2 (dois) elevadores marca *Atlas Schindler*, modelo S 5300, com capacidade para 9 (nove) passageiros ou 675kg.

Existem furos no painel interligado a um interfone externo, localizado no *hall* dos elevadores no *hall* de entrada.

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.

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

Os elevadores possuem as botoeiras integradas, ou seja, independente da botoeira acionada, as 2 (duas) se acedem e o elevador que estiver mais perto atende o chamado.

Além disso, cada elevador possui uma chave de bloqueio, que caso girada, retira o elevador deste sistema, possibilitando assim o seu controle individual, apenas pelos botões internos. Esse bloqueio é útil em casos como as mudanças, ou quando se deseja que o elevador tenha uso exclusivo. Uma cópia dessa chave foi entregue ao Condomínio.

As botoeiras internas possuem sistema anti-múltiplos chamados, caso vários andares sejam acionados em intervalo de tempo reduzido, como no caso de uma criança que brinca de apertar todos os botões, a mesma apagará todos os chamados automaticamente.

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:

- os elevadores, em condições normais, devem atender a todas as chamadas de pavimento ou de cabine;
- os elevadores 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 municipal 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 Varandas do Mariano já existe um 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

- instalação e equipamentos: 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

As esquadrias de alumínio fosco utilizadas no *Varandas do Mariano* são marca MGM e Diplomata, de acordo com Tabela de Fornecedores neste Manual.

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.

Inspecção 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;
- apertar parafusos aparentes dos fechos: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- amassados, riscados ou manchados: no ato da entrega;

- partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de condicionamento): 1 (um) ano;
- borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas: 2 (dois) anos;
- perfis de alumínio, fixadores: 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 laminadas com aplicação de verniz e tonalidade Acácia.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- para dar melhor proteção e brilho, recomenda-se fazer enceramento periódico;
- evitar bater portas ao fechá-las. As batidas podem causar trincas na madeira, bem como comprometer sua fixação à parede;

- 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;
- para limpeza das portas enceradas, não utilizar água. Usar flanela seca ou produtos específicos, tipo lustra móvel;
- quando o imóvel ficar sem uso por muito tempo, deixar as portas dos armários abertas, para evitar o aparecimento de mofo.

Inspeção Prevista

- revisar o estado do verniz e, se necessário, envernizar ou fazer tratamento recomendado pelo fornecedor: a cada ano;
- inspecionar a integridade física: a cada ano;
- verificar a ocorrência de vazamentos: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- lascados, trincados, riscados ou manchados: no ato da entrega;
- empenamento, fixação e descolamento: 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

A esquadria da escada de fuga de incêndio é em estrutura metálica com pintura a pó, cor Branco.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- aconselha-se lubrificar os caixilhos periodicamente, aplicando óleo de máquina ou desengripante nas partes móveis (roldanas) e na parte inferior das folhas móveis;
- repintar, fazendo as devidas correções, sempre que necessário;
- verificar, remover e repintar pontos de ferrugem;
- não bater portas e janelas ao fechá-las. As batidas podem causar trincas nas paredes, bem como comprometer sua fixação;
- 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 forçar os trincos. Aplicar pressão suave;
- 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.

Inspeção 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;
- regular o freio (quando houver): a cada ano;
- revisar o estado da pintura e, se necessário, repintar ou fazer tratamento recomendado pelo fornecedor: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- perfis e fixadores amassados, riscados ou manchados: no ato da entrega;

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 E FUNDAÇÃO

A fundação do Varandas do Mariano é em estacas tipo hélice contínua e sua estrutura, auto portante nos apartamentos e em concreto armado nos níveis de Garagem.

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

- o projeto das lajes foi executado de forma a suportar sobrecargas de até **150kg/m² para o pavimento de apartamentos e escadas e 300kg/m² para os corredores dos andares e garagens**. Por isso é proibido 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.

Inspeção Prevista

- verificar a integridade da estrutura (lajes, vigas e pilares), 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

- segurança e estabilidade global: 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.

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

A fachada das varandas é revestidas em granito Aqualux na empena frontal e fundos e as demais, em textura e pintura. A fachada das garagens, é revestida em Cobogó vazado de Concreto e granito Aqualux.

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 rejuntas e peitoril;
- não utilizar produtos abrasivos como vassoura de piaçava e escovas de aço.

FERRAGENS DAS PORTAS

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- 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 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.

Inspeção 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

- maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural), amassados, riscados ou manchados: no ato da entrega;
- funcionamento e acabamento: 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

Instalados abaixo da laje, destinam-se a encobrir tubulações (elétricas, hidráulicas, telefônicas, etc.) ou decorar os ambientes.

O forro de gesso está localizado nos corredores, banheiros, cozinha e área de serviço dos apartamentos.

Nos apartamentos de cobertura, também a sala e toda a cobertura foi rebaixada.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- deve-se evitar qualquer tipo de impacto direto sobre o forro e a parede;
- 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 banheiro: 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

- quebrados, trincados ou manchados: no ato da entrega;
- acomodação dos elementos estruturais e de vedação: no ato da entrega;
- fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação: 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.

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Sensor de presença

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

Estão instalados nas áreas de circulação comum.

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

- desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em

atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento);

- instalação e equipamentos: 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.

As áreas impermeabilizadas são as seguintes:

- ✓ base cimentícia flexível nas áreas externas;
- ✓ base cimentícia semi-flexível nos box dos banheiros.

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);
- evitar acúmulo prolongado de água, pois isso facilita o aparecimento de infiltrações;
- 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;
- 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.

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: 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 - NBR 5410, 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).

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 entrada do edifício;



Imagem: Quadros medidores dos apartamentos

- 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 do seu apartamento, localizado na parede da área de serviço/cozinha, devidamente identificado e do Condomínio - localizado no *hall* de entrada.

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,

localizado na parede área de serviço/cozinha. 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.

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.

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.

Super aquecimento 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 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;
- 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.

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

- espelhos danificados ou mal colocados: no ato da entrega;
- desempenho dos equipamentos: especificado pelo fabricante;
- equipamentos: 1 (um) ano;
- instalação: 3 (três) anos.

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 *Varandas do Mariano* 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* não visitáveis (apartamentos), destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo (fluidos com sólidos em suspensão, líquidos, vapores ou gases) na edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas.

Abastecimento de Água

O *Varandas do Mariano* - dispõe de 02 reservatórios, sendo:

- ✓ 01 reservatório inferior de água para consumo com capacidade de 40.000 litros;
- ✓ 08 reservatórios superior com capacidade de 2.500 litros cada e um de 15.000 litros a reserva de incêndio.

Na caixa superior, os registros estão localizados em frente a porta de acesso ao telhado.

Existem hidrômetros individualizados por apartamento, com registro geral, instalado no *shaft* (armário de portas brancas) no *hall* de cada pavimento.



Imagem: Hidrômetros individualizados

Banheiro, cozinha/área de serviço dos apartamentos dispõem de registro de gaveta que serve para interromper o fluxo de água nestes cômodos.

NOTA IMPORTANTE: Todos os projetos hidráulicos podem 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 banheiro possuem sistema de proteção que evita que detritos maiores caiam em seu interior, entupindo-os.

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 (varra e depois lave, 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. 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, inclusive do lavabo, 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 os registros geral dos banheiros;
- 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;
- limpar o sistema das águas pluviais: a cada 6 (seis) 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: 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 defeito de acionamento da válvula de descarga: 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.

Garantia Declarada

- fissuras, riscos, quebras: no ato da entrega;
- equipamentos: 1 (um) ano;
- instalação: 3 (três) anos;

- integridade e estanqueidade: 5 (cinco) anos.

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, 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 *Varandas do Mariano* conta com sistema de prevenção e combate a incêndio composto de iluminação

de emergência, hidrantes e extintores instalados nos halls de todos os pavimentos, inclusive garagens e sinalização das rotas de fugas.



Imagem: Equipamento e sinalização de incêndio



Imagem: Hidrantes

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.



Imagem: Bombas, registros e quadro de comando da bomba de incêndio



Imagem: Quadro de comando da bomba de incêndio

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	PERIOD. DA RECARGA	INSP.	TESTE HIDROST.
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

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.

As luminárias de emergência estão localizadas em cima das portas de acesso à escada, nos patamares da escada, nas garagens e no hall de entrada do edifício. São do tipo autônomas e o disjuntor está localizado do QDC do Condomínio.

Para o perfeito funcionamento da iluminação de emergência, as seguintes providências deverão ser observadas:

- depois do equipamento instalado, o síndico deverá, a cada 2 (dois) meses, simular falta de energia, desligando o disjuntor que alimenta o circuito por 60 (sessenta) minutos, a fim de certificar-se de que, na falta de energia, o sistema esteja em perfeitas condições de funcionamento;
- antes de contatar a assistência técnica, certifique-se de que o botão teste, localizado nas luminárias, esteja funcionando;
- para a limpeza da luminária, 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;
- em caso de incêndio pode haver corte de energia, logo usar 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.

Inspeção Prevista

- verificar o funcionamento dos sistemas de alarme: a cada mês;
- verificar o funcionamento da porta corta-fogo: a cada mês;
- verificar o estado das placas de sinalização das áreas de fuga: a cada mês;
- inspecionar a estanqueidade das tubulações e registros inclusive hidrantes no passeio: a cada 6 (seis) meses;
- revisar as mangueiras e hidrantes: a cada ano;
- revisar e recarregar os extintores: conforme prazo no lacre.

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

- placas de sinalização quebradas, trincadas ou manchadas: no ato da entrega.
- equipamentos: desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregue);
- instalação e equipamentos: 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.

O quadro geral de telefonia está localizado a esquerda do *hall* de entrada, atrás das portas espelhadas do *shaft*.

As tomadas utilizadas são padrão RJ1145.

Seu apartamento possui possibilidade para ligação de 1 (uma) linha telefônica, com ponto na sala.

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

- desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregue);
- instalação e equipamentos: 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.

INSTALAÇÕES DE INTERFONIA

O *Varandas do Mariano* possui sistema de interfonia, composto por aparelho de interfone externo, instalado

no acesso principal e aparelhos internos marca Intelbras Model. A central de interfonia está localizada acima da porta de acesso ao cômodo de containers de lixo na Garagem G1.



Imagem: Central de interfonia

Seu apartamento já se encontra com interfone instalado. O sistema instalado é do tipo digital e permite também, a comunicação entre os apartamentos e a portaria.

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:

- ✓ entre unidades: teclar o número da unidade com que se deseja comunicar;
- ✓ com portaria: teclar 94.

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

- desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamentos entregues);
- instalação e equipamentos: 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.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Os metais e louças utilizados no *Varandas do Mariano* encontram-se listados no item Tabela de Materiais de Acabamento neste Manual.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira - Louças Sanitárias

- 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 na 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 estado geral das louças, tanques e pias;
- verificar vazamento das bolsas de ligação do vaso: a cada 6 (seis) meses nos 2 (dois) primeiros anos, depois a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- quebras, fissuras, riscos e manchas: no ato da entrega;
- entupimentos dos vasos e sifões: 3 (três) meses;
- instalação: 1 (um) ano;
- equipamento: 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 esmalte;
- aplicação de materiais abrasivos;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira - Metais Sanitários

- 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.

Inspeção Prevista

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- defeito do equipamento (mau desempenho): no ato da entrega;
- instalação: 1 (um) ano;
- falha de vedação: 2 (dois) anos;
- equipamentos: 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

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 periódica;
- 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, poderá ocorrer o surgimento de mofo, 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

- sujeiras, imperfeições: no ato da entrega;
- empolamento, descascamento, esfarelamento: 2 (dois) anos.

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

A via de acesso à garagem G1 possui piso intertravado.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- o piso intertravado ou bloquete pode ser limpo utilizando-se métodos tradicionais, como: água, sabão neutro e vassouras;
- a utilização de água em alta pressão para lavagem do piso é apropriada, resguardando-se apenas a regulagem do jato de forma adequada. Pode-se aplicar produtos especiais de limpeza, para remoção de óleos, gorduras, tintas, etc.

Inspeção Prevista

- verificação das juntas e, se necessário, a reexecução do rejuntamento com areia: a cada 5 (cinco) anos.

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

- 1 (um) ano.

Perda da Garantia

- ocorrerá pelo uso de produtos abrasivos em contato com o rejunte, assim como o uso de produtos ácidos.

SILICONE

O silicone acético foi utilizado nas juntas de esquadrias de alumínio.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- limpar o silicone aplicado somente com água ou esponja macia e sabão neutro. Esta limpeza contribui para a conservação da aplicação;
- nunca utilizar produtos abrasivos como água sanitária, álcool e outros;

- não utilizar escovas ou objetos pontiagudos, pois haverá riscos de descolamentos.

Inspeção Prevista

- inspecionar: a cada ano;
- revisar principalmente próximo das esquadrias: a cada ano;
- para refazer ou corrigir, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- execução e aderência: 6 (seis) meses.

Perda de Garantia

- exposição a agentes agressivos;
- 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 for executada pintura;
- exposição a alta temperatura;
- 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 utilizado foi SPDA estrutural. Os diferenciais desta tecnologia são a grande dispersão da corrente de descarga que minimiza o risco de centelhamentos perigosos, e a eliminação de interferências estéticas que os condutores de descidas convencionais causam nas fachadas das edificações.

O método mais seguro é a introdução de barras específicas para esta finalidade, as chamadas REBARS. Na maioria dos casos, é também o método mais econômico, se comparado aos sistemas externos desde que instalados a partir das fundações.

As REBARS são de fácil identificação junto às demais ferragens, antes da concretagem, pois são galvanizadas à fogo, o que garante sua durabilidade. 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) ou sempre que a edificação for atingida por recarga: a cada ano;
- inspeção periódica de acordo com a legislação vigente. Em locais expostos à corrosão severa, os intervalos entre verificações devem ser reduzidos: a cada ano;
- inspeções completas conforme a norma devem ser efetuadas periodicamente para estruturas residenciais: a cada 5 (cinco) anos.

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

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregue);
- desempenho do sistema: eficiência determinada pela norma NBR 5419/93, de acordo com o nível de proteção especificado no projeto;
- instalação/equipamento: especificado pelo fabricante.

Perda da Garantia

- em caso de vandalismo ou furto;
- 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.

TELHADOS

Parte da cobertura foi executada com telhas metálicas brancas marca Rafer.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- é de suma importância que a integridade das telhas e de suas ferragens seja verificada após a ocorrência de grandes períodos de intempéries;
- o acesso de pessoas aos serviços de manutenção dos telhados, deverá ser controlado, preferencialmente, por funcionário do Condomínio que deverá realizar a supervisão;
- somente pessoas treinadas e sob segurança devem transitar sobre a cobertura.

Inspeção Prevista

- limpar os telhados, retirando folhas, objetos, sujeira ou outros materiais que possam sobrecarregar as telhas: a cada mês;
- verificar a integridade das calhas, telhas e, se necessário, efetuar limpezas e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário: a cada 6 meses;
- verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações e reconstituir quando necessário: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- instalação: 1 (um) ano;

- estanqueidade das telhas: 3 (três) anos;
 - integridade das telhas e engradamento: 5 (cinco) anos.
- #### 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;

VIDROS

Os vidros utilizados no Varandas do Mariano estão listados no capítulo Tabela de Materiais, neste Manual.

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 o funcionamento do sistema de molas, dobradiças, roldanas, dobradiças e guarnições, por empresa capacitada: a cada ano;
- revisar as vedações e fixações dos vidros nos caixilhos: a cada ano.



varandas do
Mariano

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes: no ato da entrega;
- guarnições e acessórios: 1 (um) ano;
- instalação/fixação: especificado pelo fabricante.

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.



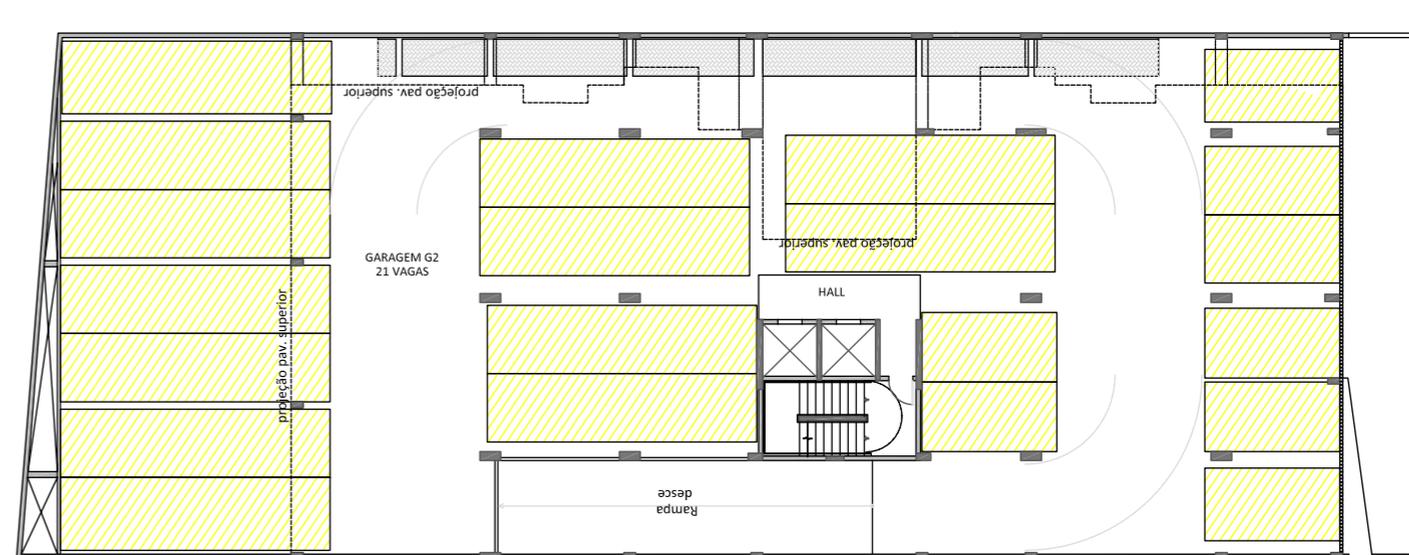
varandas do
Mariano

CROQUIS ARQUITETÔNICOS

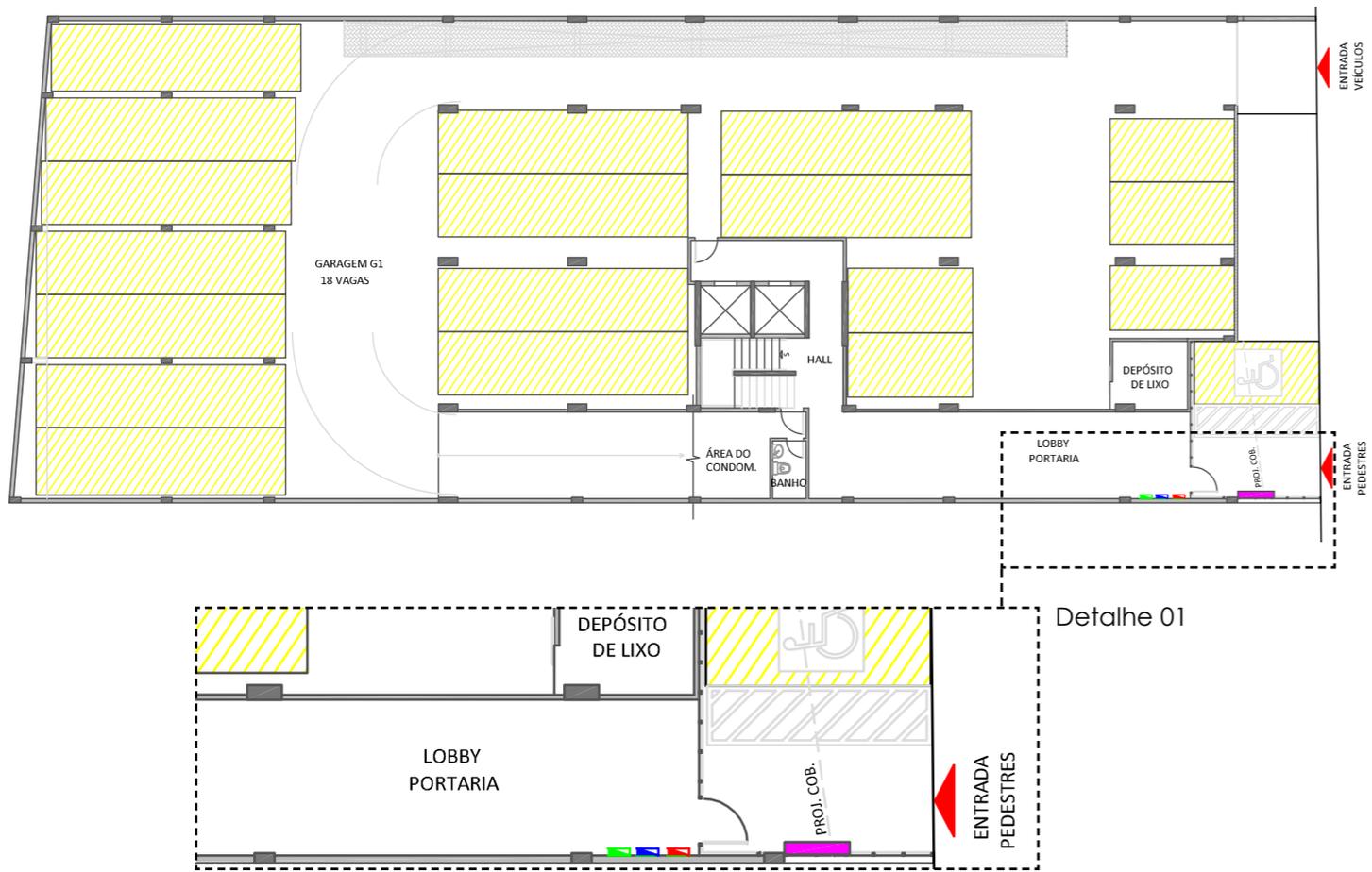
CROQUI ARQUITETÔNICO - LEGENDA

- VAGAS DE GARAGEM
- PILAR
- ALVENARIA
- VEGETAÇÃO
- SHAFT HIDRÁULICO NÃO VISITÁVEL
- QDC - QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE CIRCUITOS
- QDI - QUADRO INCÊNDIO
- QDG - QUADRO DE ENTRADA CEMIG
- NÃO PERFURAR - ÁREA DE PASSAGEM DE TUBULAÇÃO DE GÁS
- LOCAL PARA INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO
- NÃO PERFURAR - ÁREA DE PASSAGEM DE TUBULAÇÕES
- NÃO PERFURAR - ÁREA DE PASSAGEM DE TUBULAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL

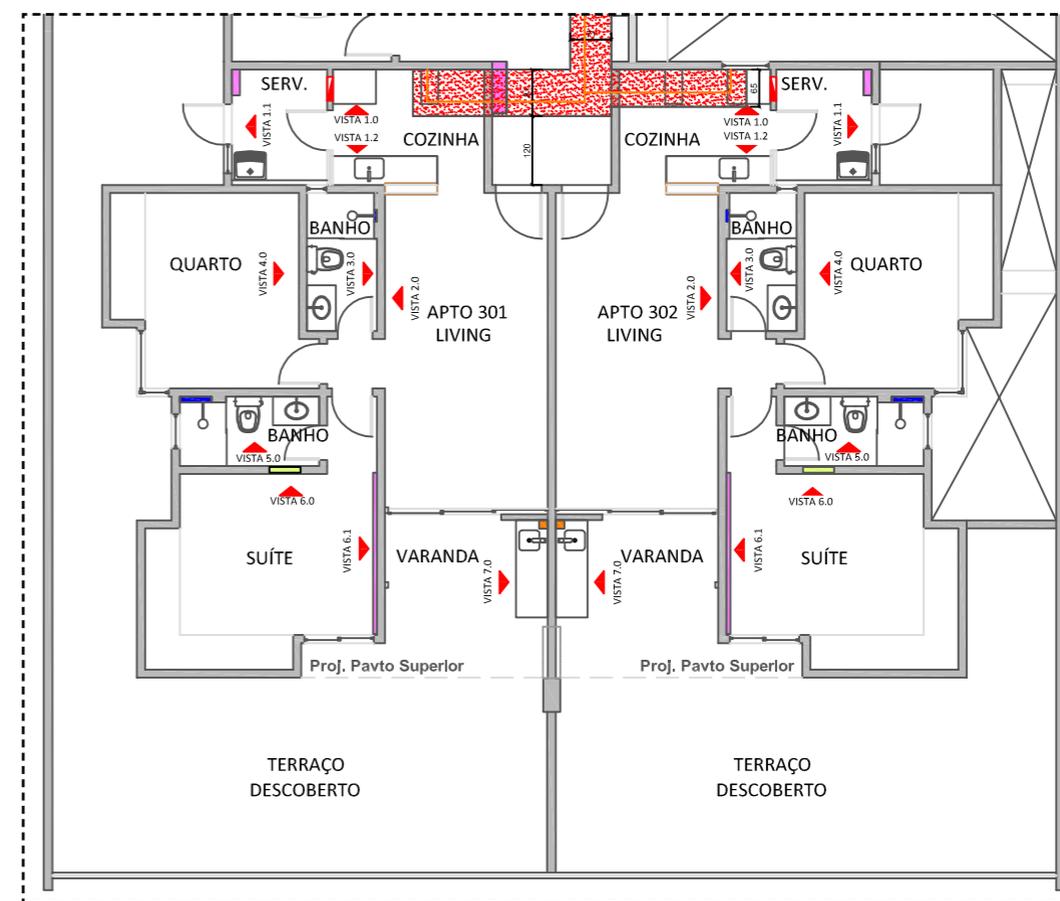
CROQUI ARQUITETÔNICO - GARAGEM G2



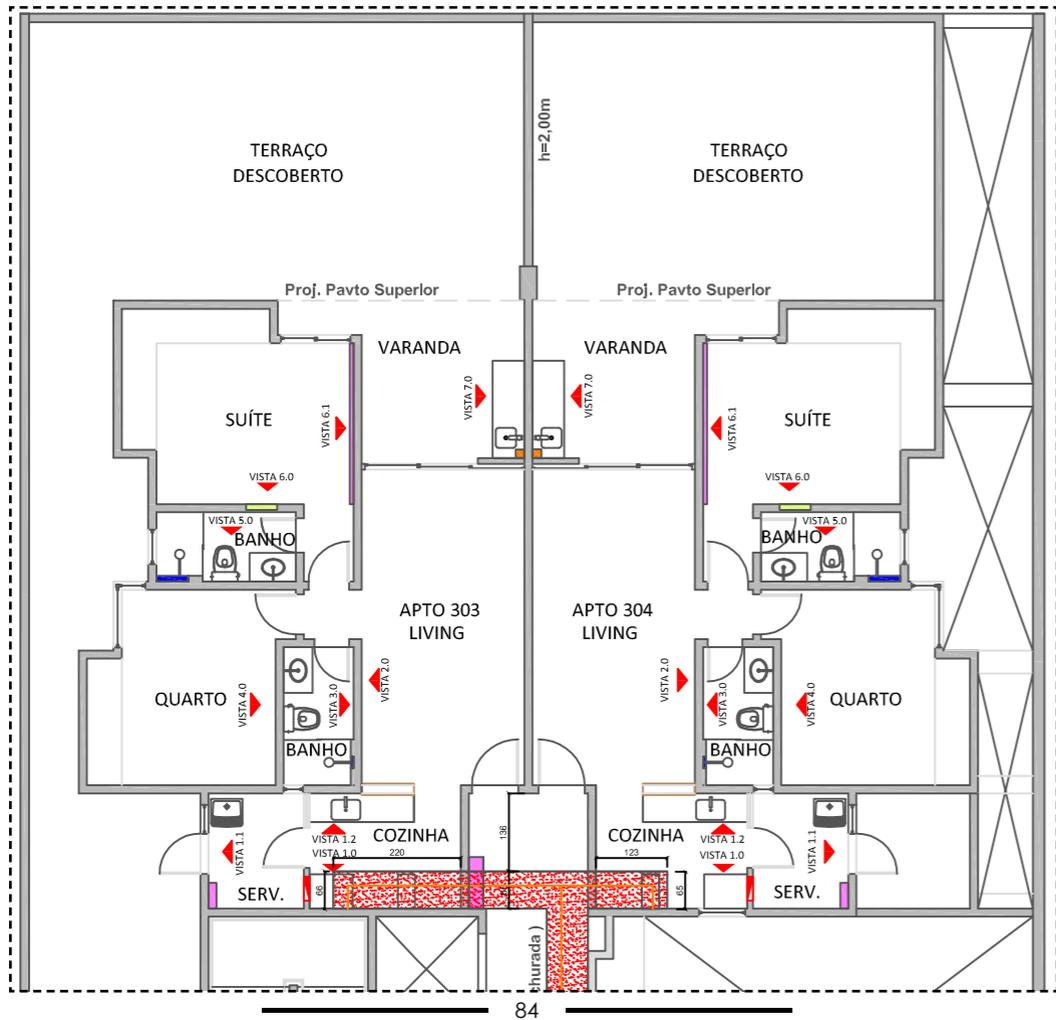
CROQUI ARQUITETÔNICO - GARAGEM G1



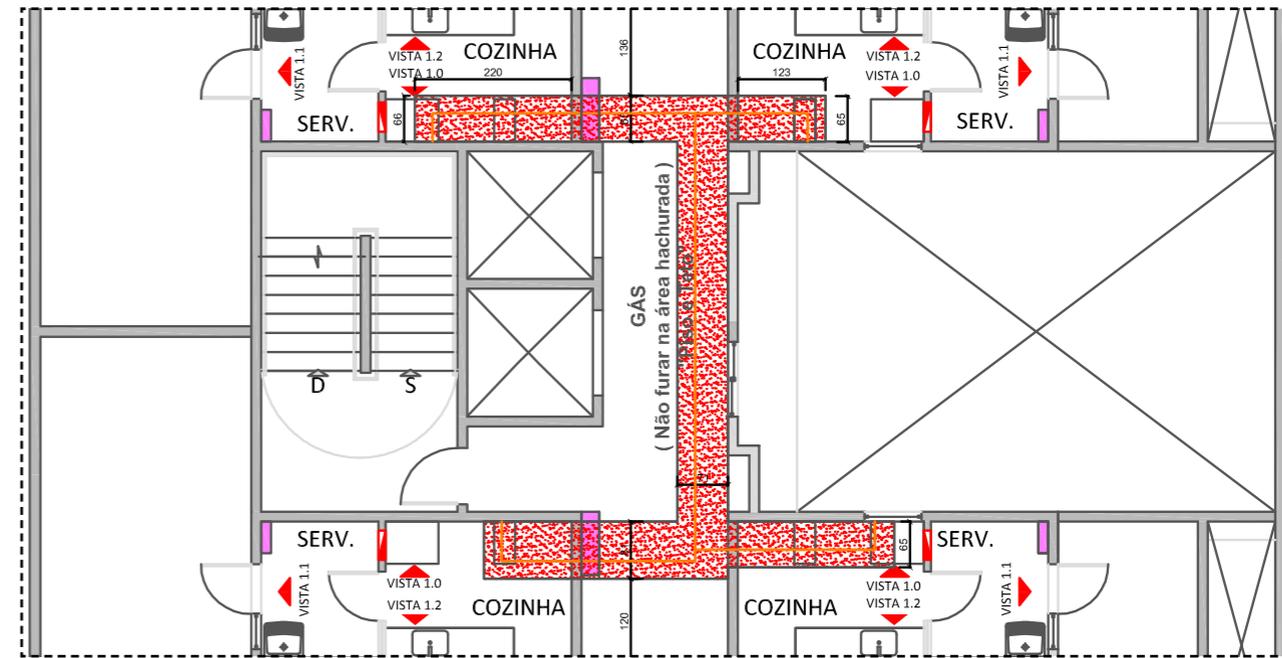
CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO ÁREA PRIVATIVA FINAL 01 E 02



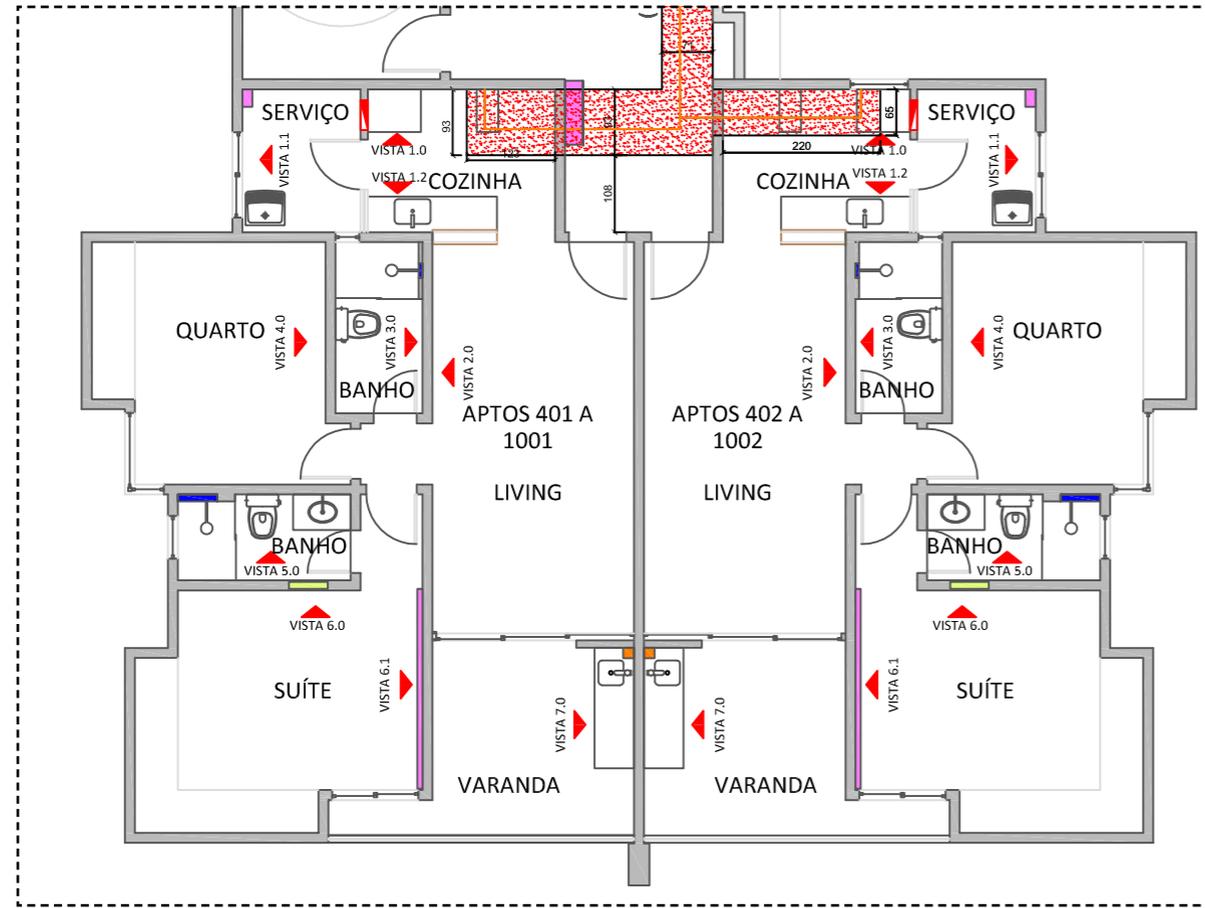
CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO ÁREA PRIVATIVA FINAL 03 E 04



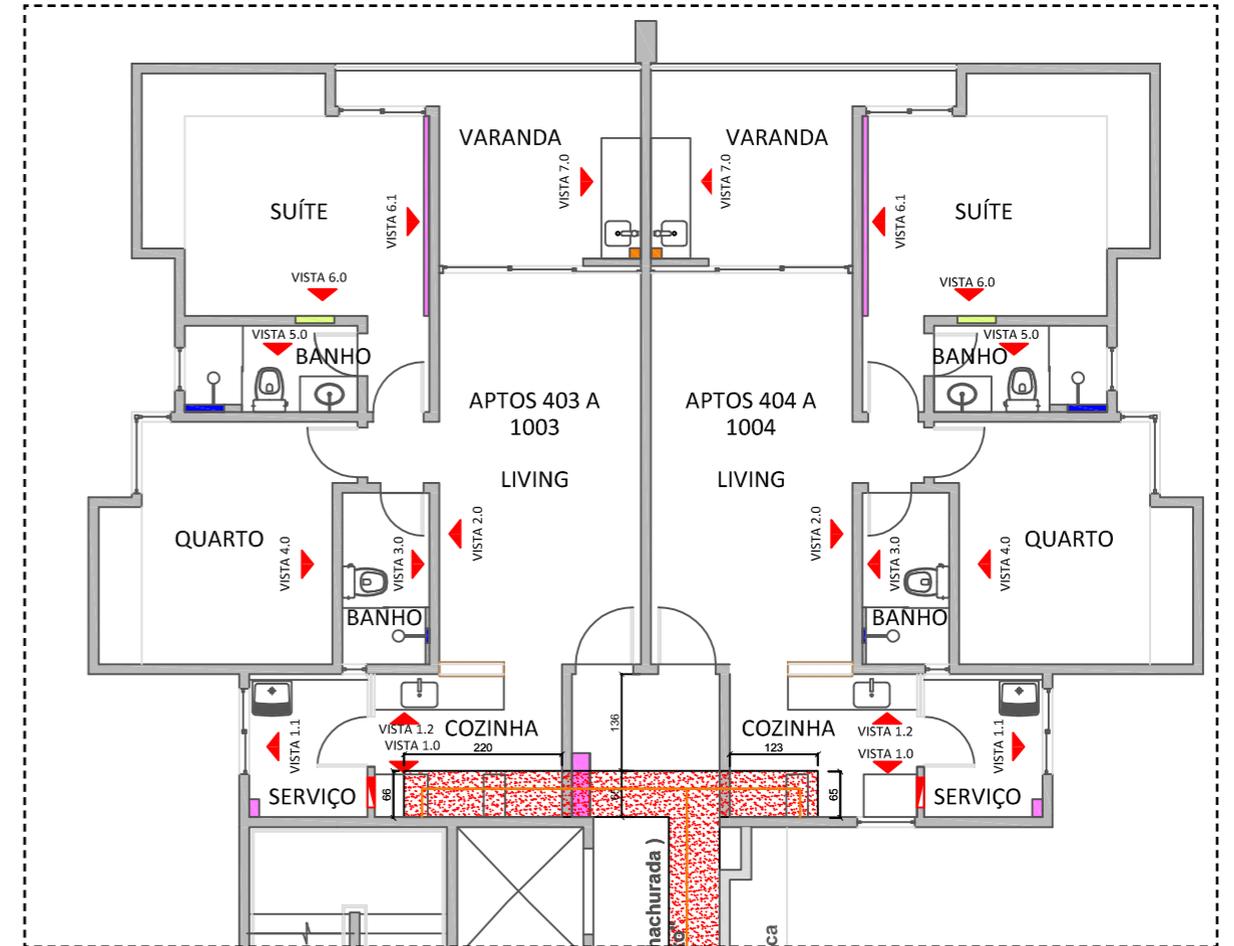
CROQUI ARQUITETÔNICO - HALL DE ELEVADORES DO PAVIMENTO ÁREA PRIVATIVA



CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO TIPO FINAL 01 E 02



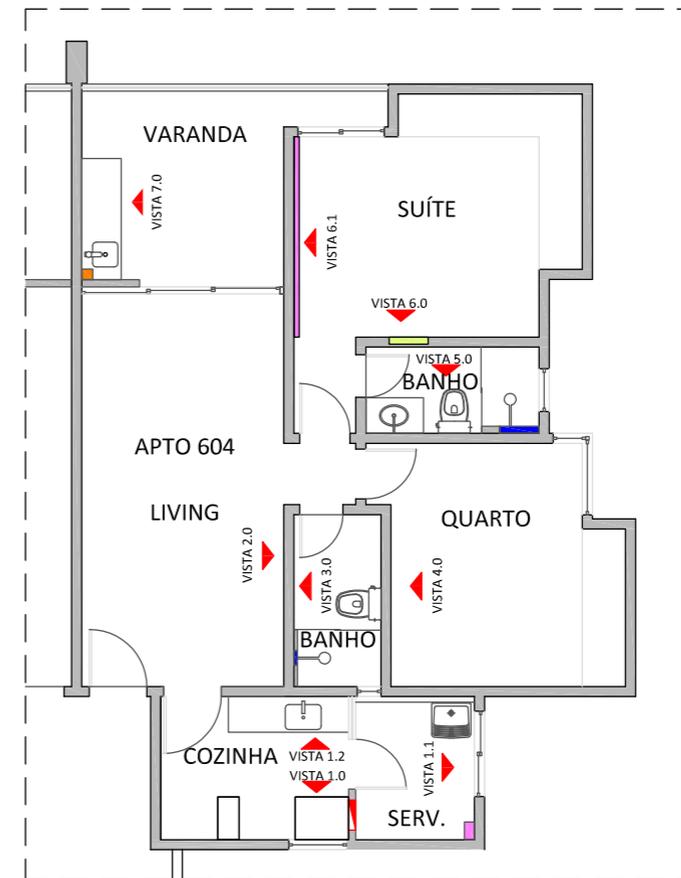
CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO TIPO FINAL 03 E 04



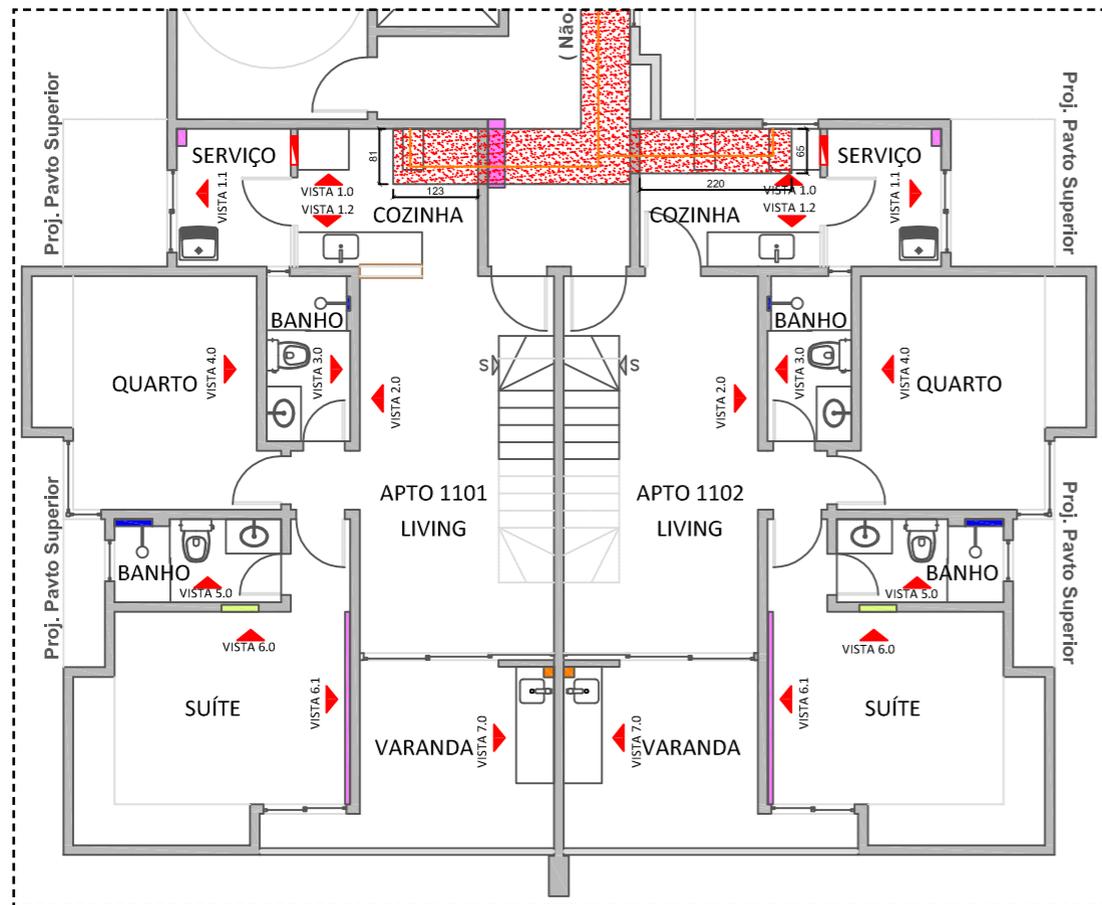
CROQUI ARQUITETÔNICO - HALL DE ELEVADORES DO PAVIMENTO TIPO



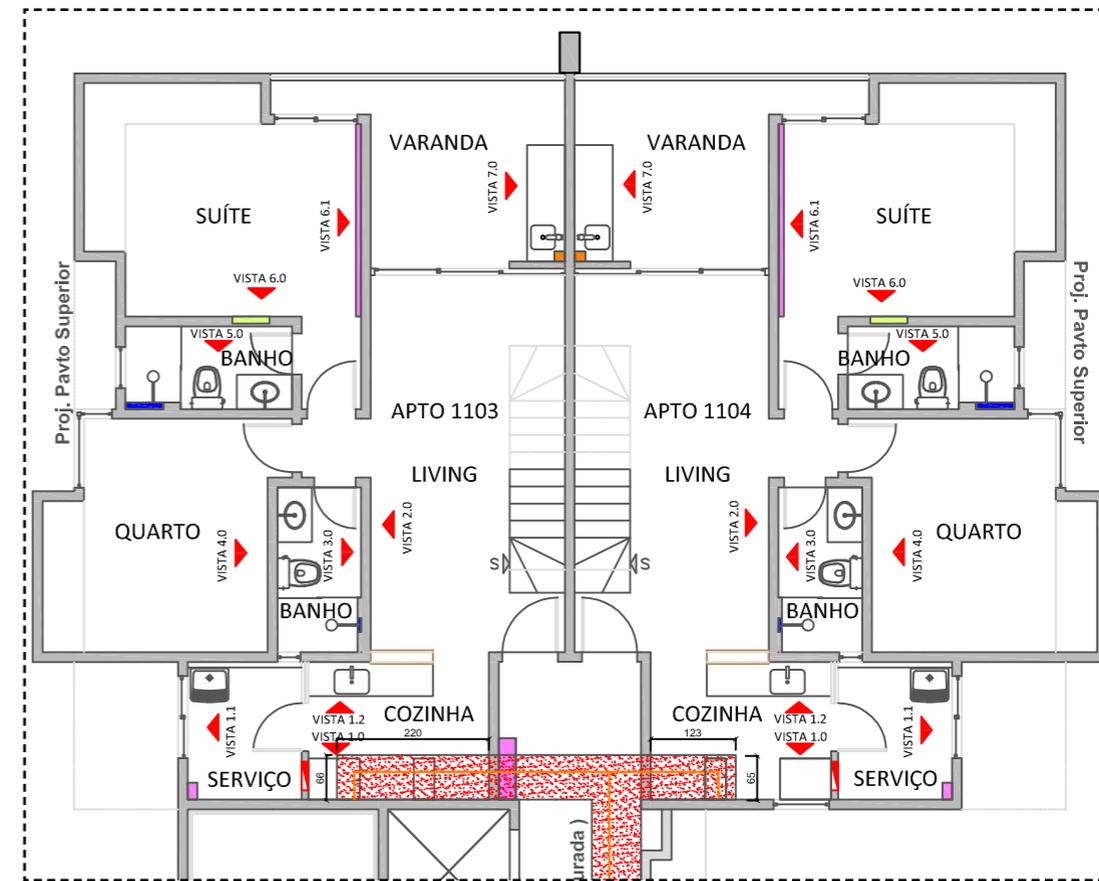
CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO 604



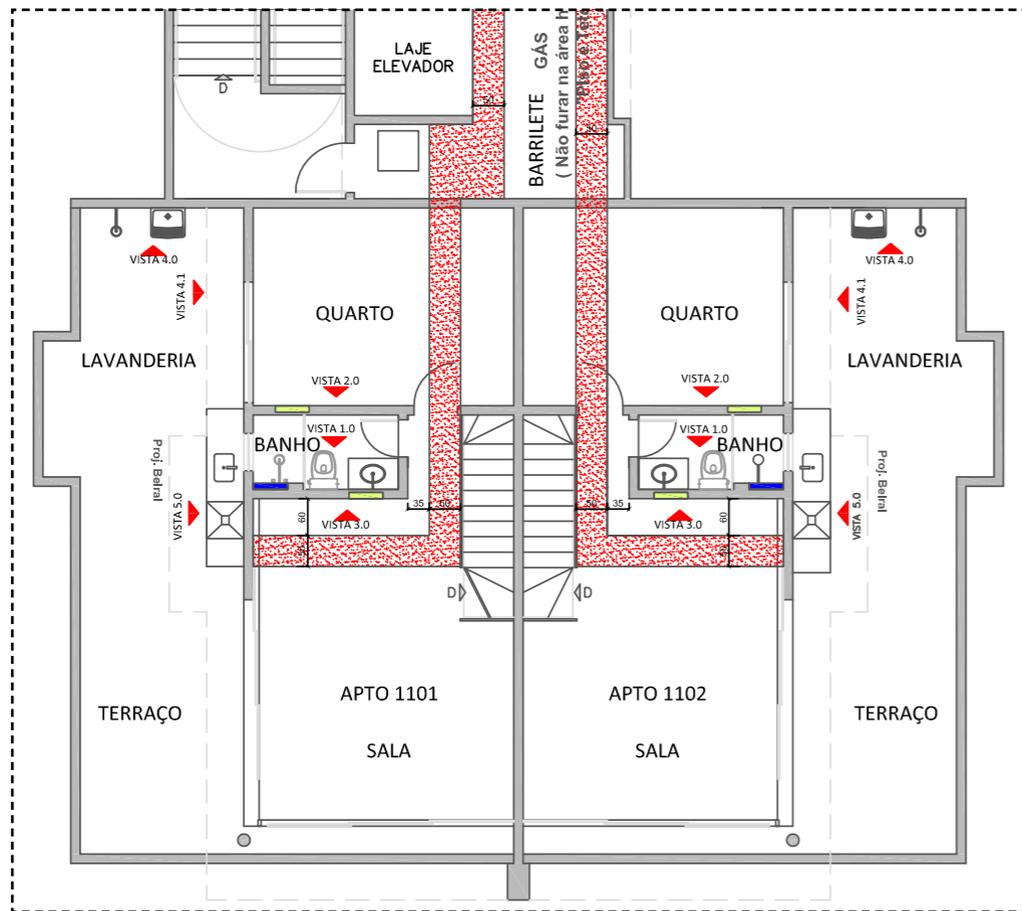
CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO COBERTURA - 1º NÍVEL - FINAL 01 E 02



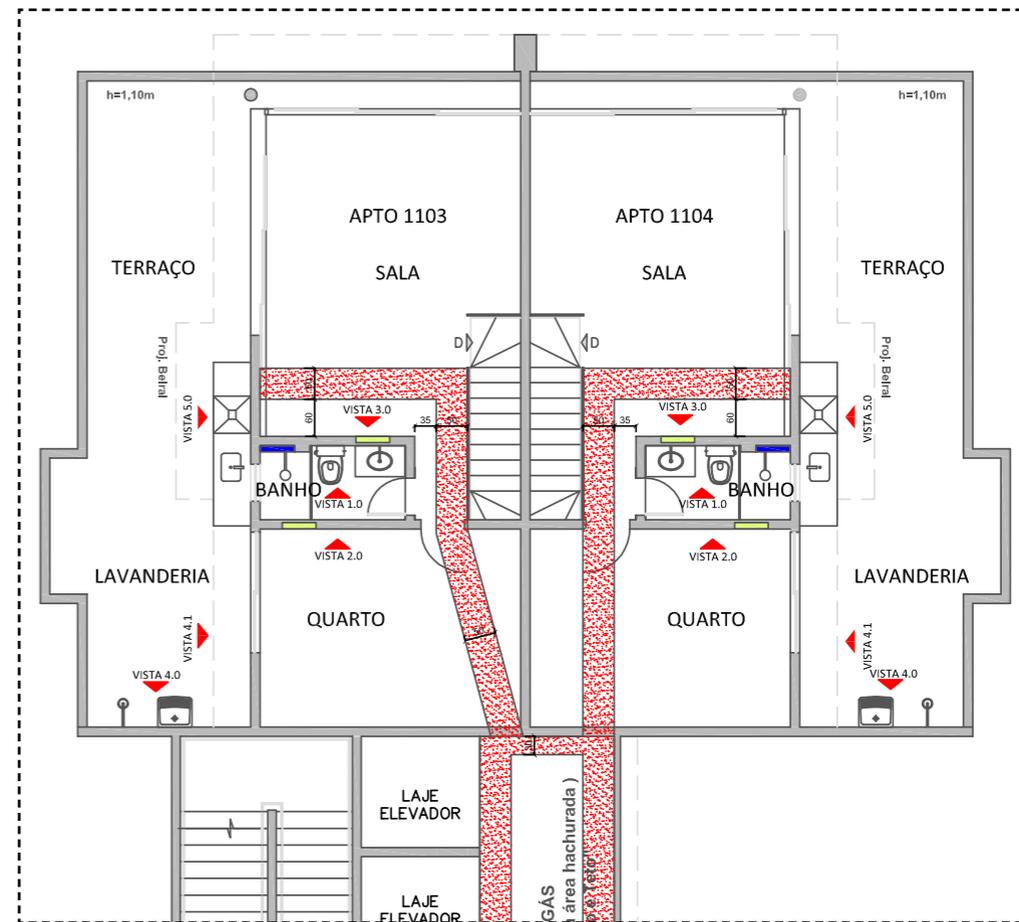
CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO COBERTURA - 1º NÍVEL - FINAL 03 E 04



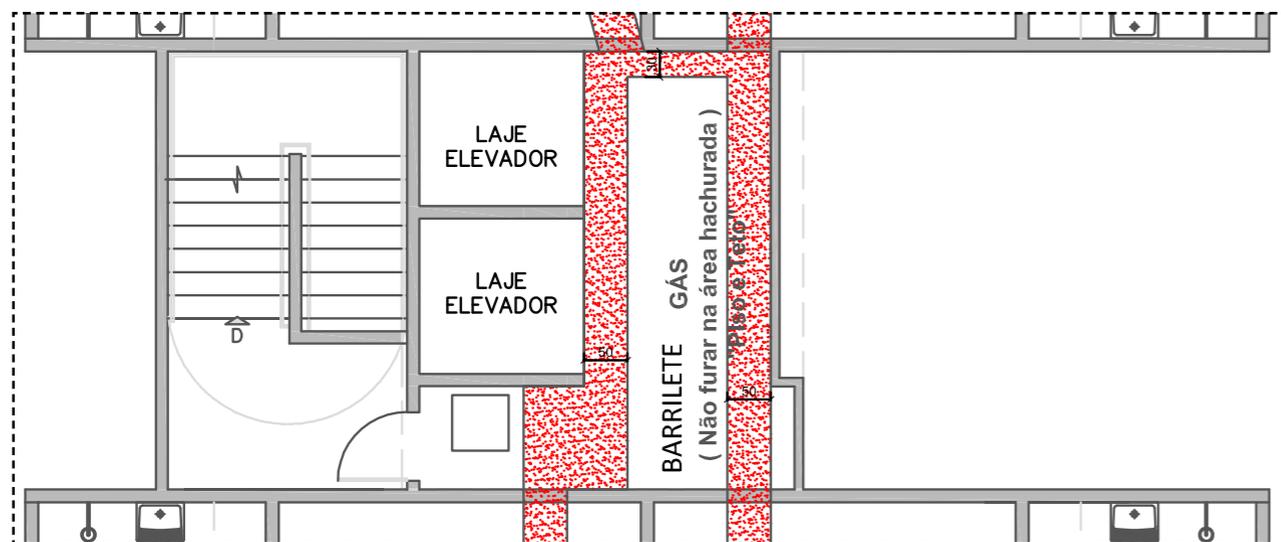
CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO COBERTURA - 2º NÍVEL - FINAL 01 E 02



CROQUI ARQUITETÔNICO - APARTAMENTO COBERTURA - 2º NÍVEL - FINAL 03 E 04



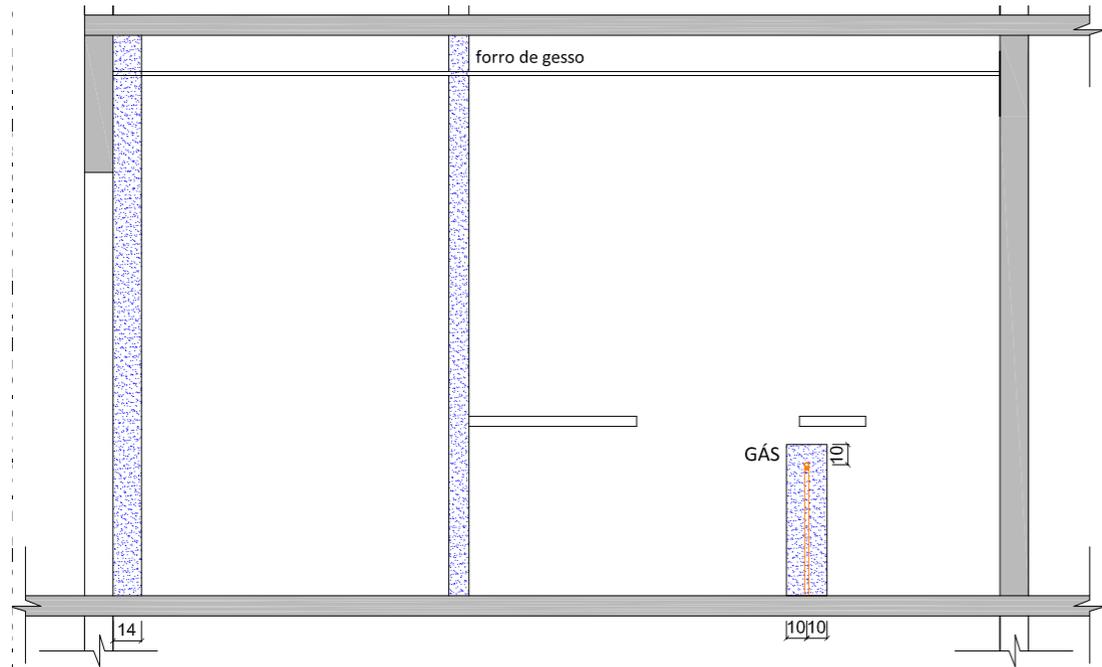
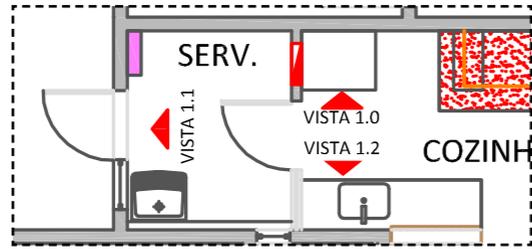
CROQUI ARQUITETÔNICO - HALL DE ELEVADORES DO PAVIMENTO COBERTURA



CROQUI ARQUITETÔNICO - LEGENDA VISTAS HIDRÁULICAS

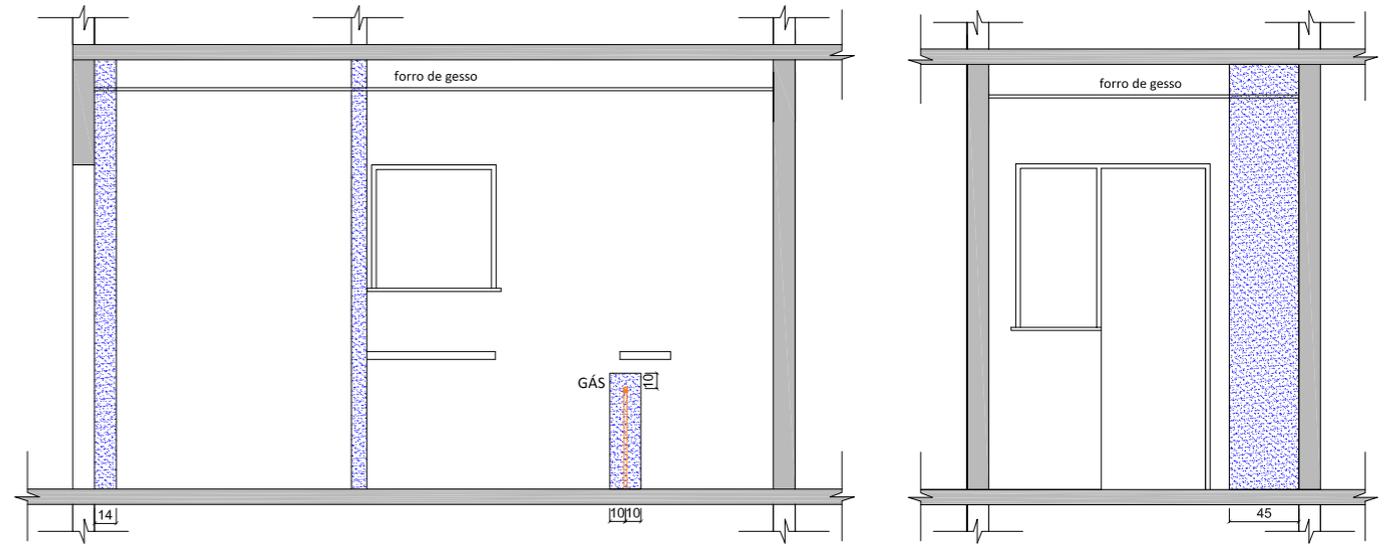
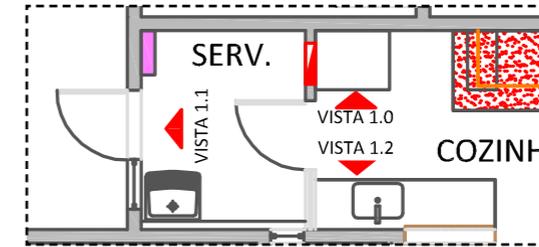
-  - NÃO FURAR NA PARTE HACHURADA
-  - NÃO FURAR NA PARTE HACHURADA
- AFL - ÁGUA FRIA LAVATÓRIO
- AFCH - ÁGUA FRIA CHUVEIRO
- AFCA - ÁGUA FRIA CX. ACOPLADA
- AFT - ÁGUA FRIA TANQUE
- AFM - ÁGUA FRIA MAQUINA DE LAVAR
- AFDC - ÁGUA FRIA DUCHA HIGIÊNICA
- FT - FILTRO
- TOR - TORNEIRA
- RG - REGISTRO DE GAVETA
- RP - REGISTRO DE PRESSÃO
- EL - ESGOTO LAVATÓRIO
- EM - ESGOTO MAQUINA DE LAVAR
- ET - ESGOTO TANQUE
- EP - ESGOTO PIA

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 301 E 304



Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 301

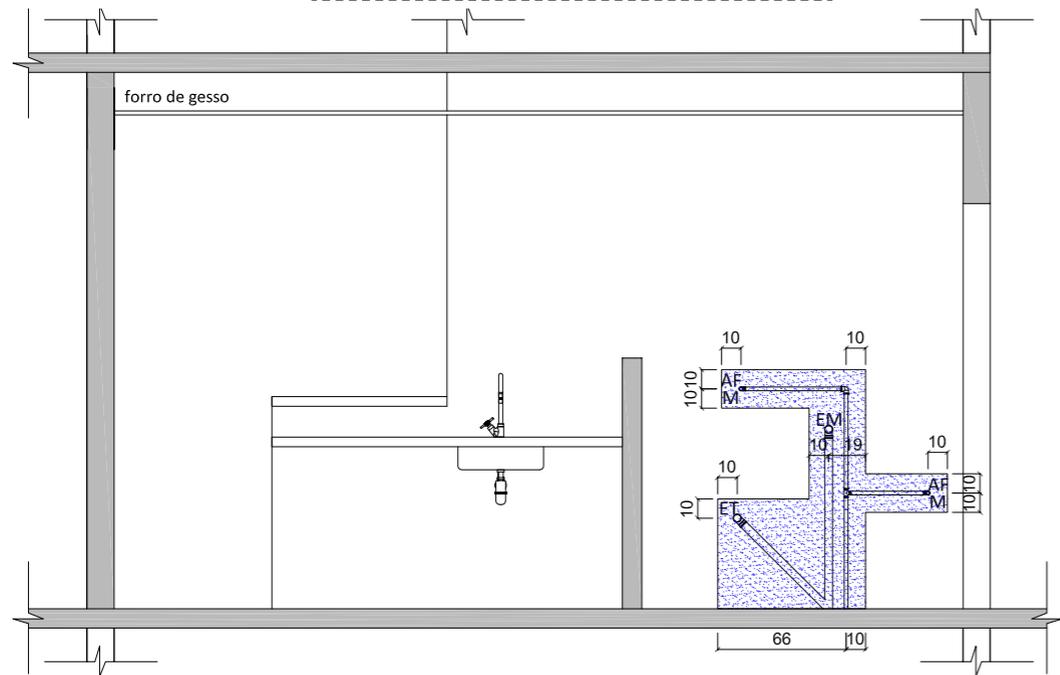
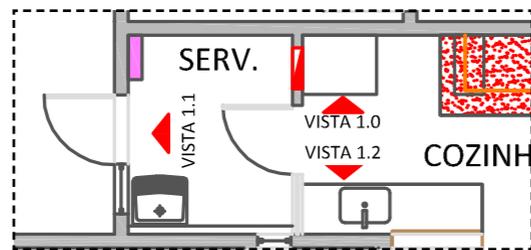
CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 301 E 304



Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 304

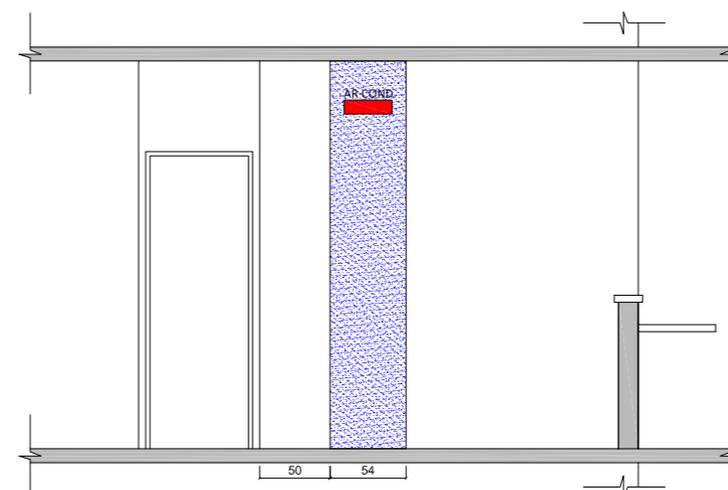
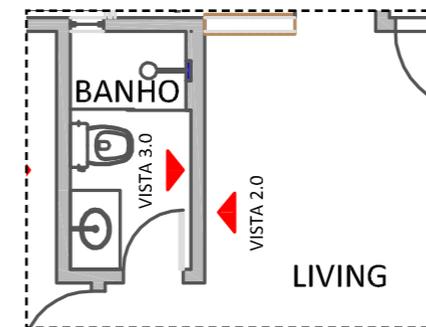
Vista 1.1 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 301 e 304

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 301 E 304

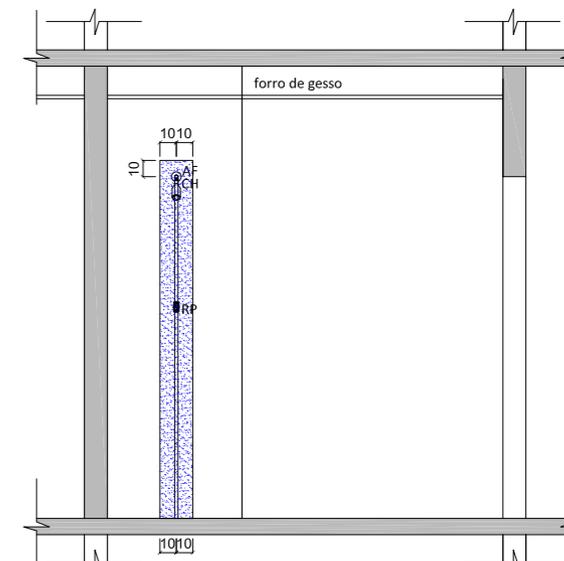


Vista 1.2 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 301 e 304

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 301 E 304

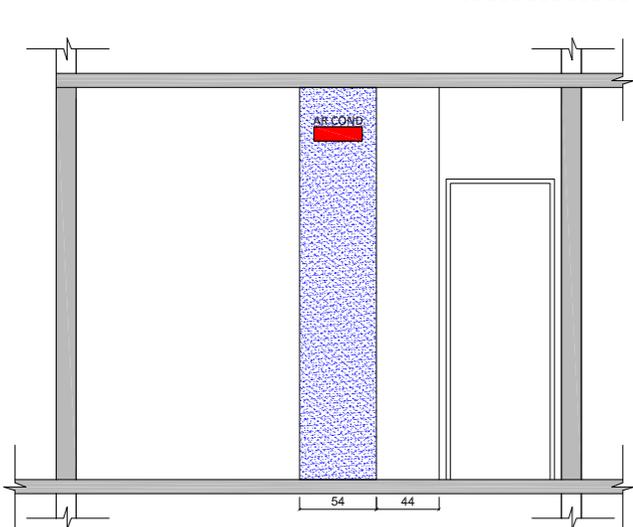


Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 301 e 304

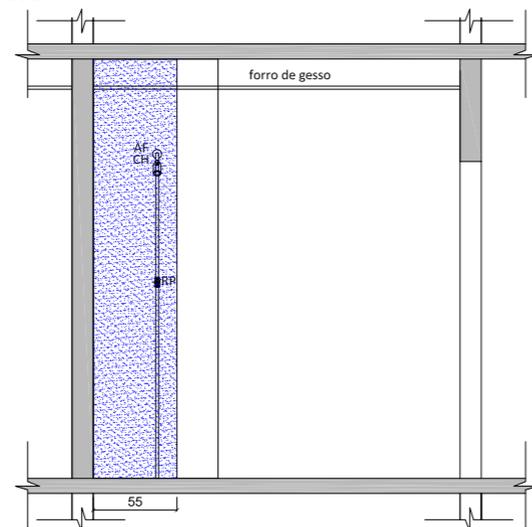


Vista 3.0 - Banho
Apto Tipo 301 e 304

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 301 E 304

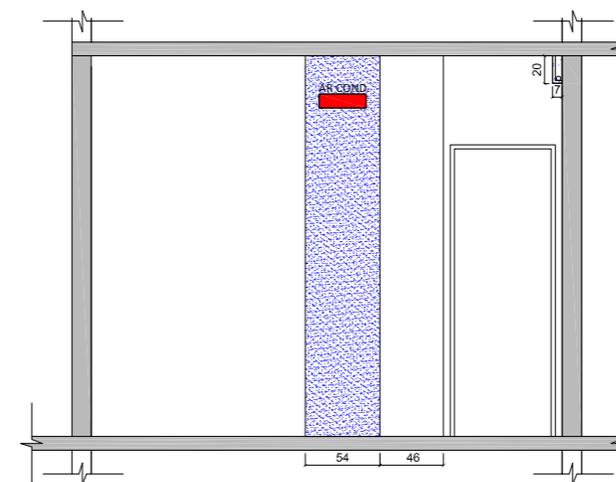
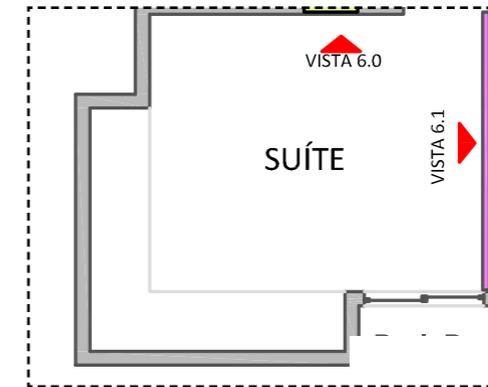


Vista 4.0 - Quarto
Apto Tipo 301 e 304

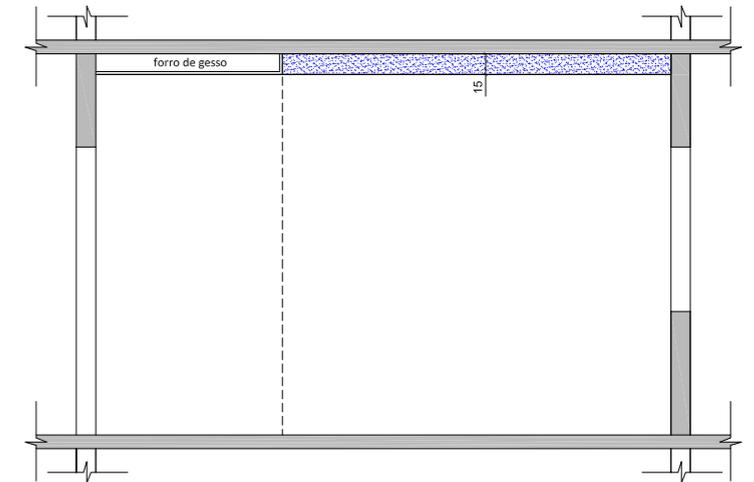


Vista 5.0 - Banho
Apto Tipo 301 e 304

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 301 E 304

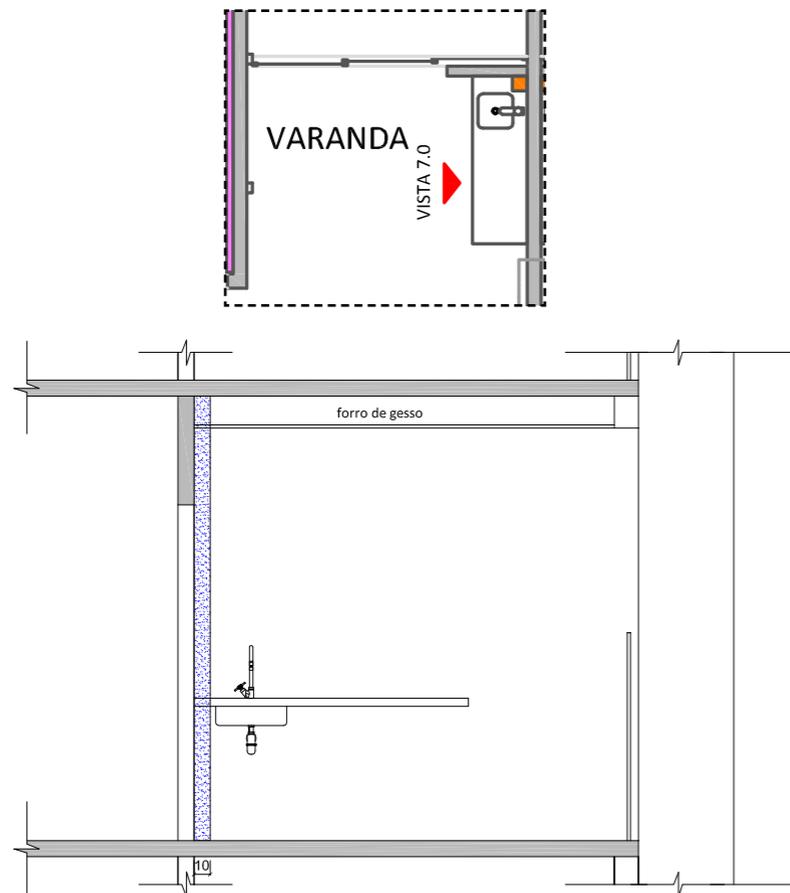


Vista 6.0 - Suíte
Apto Tipo 301 e 304



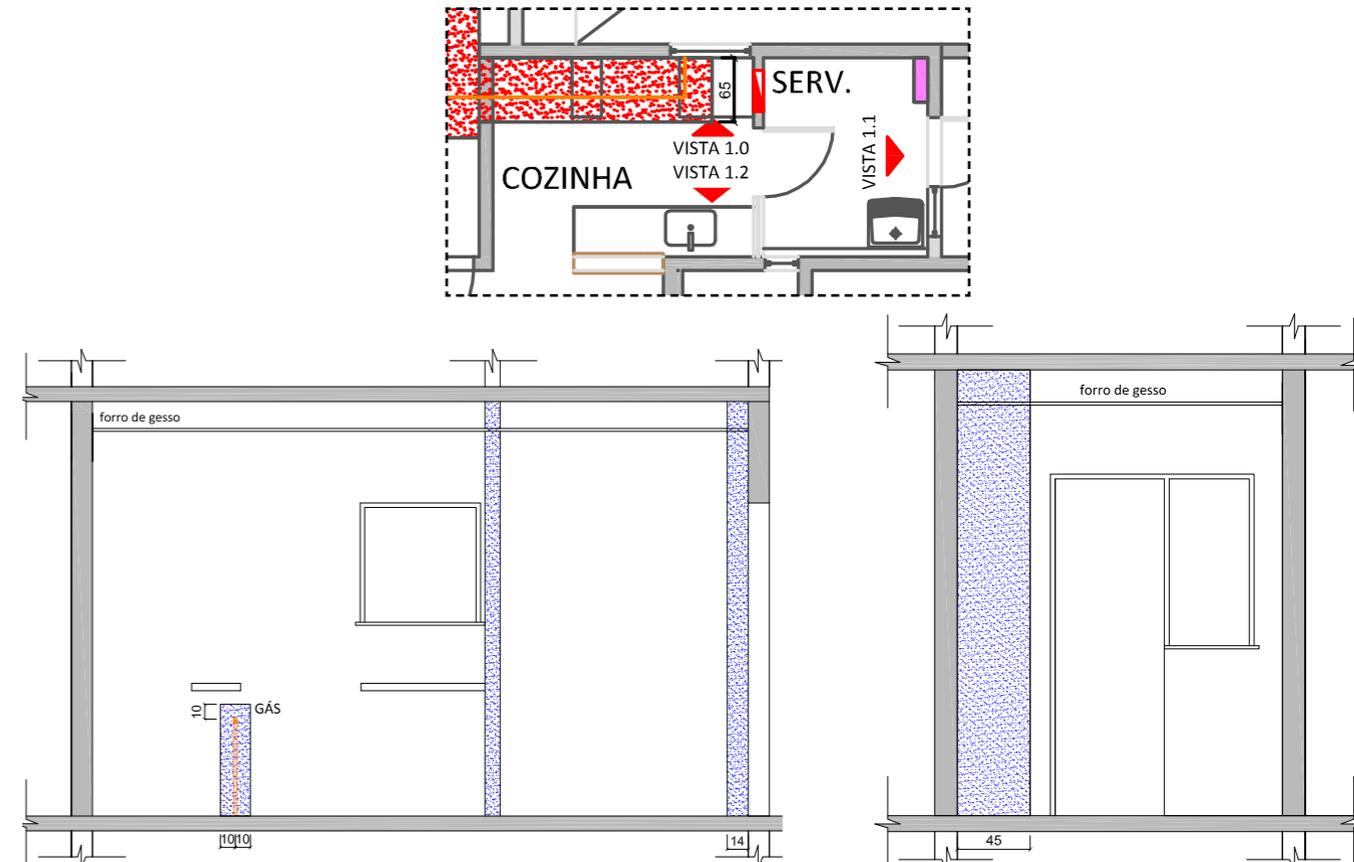
Vista 6.1 - Suíte
Apto Tipo 301 e 304

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 301 E 304



Vista 7.0 - Varanda
Apto Tipo 301 e 304

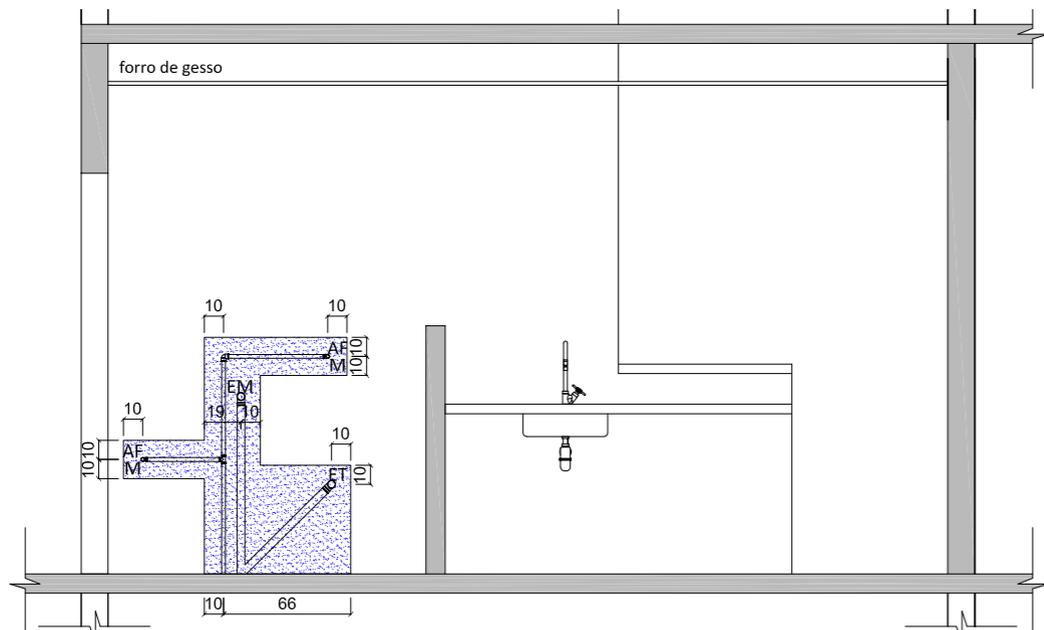
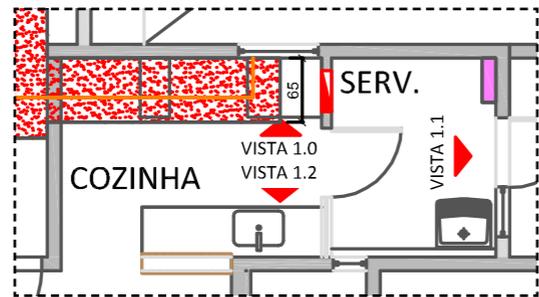
CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 302 E 303



Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 302

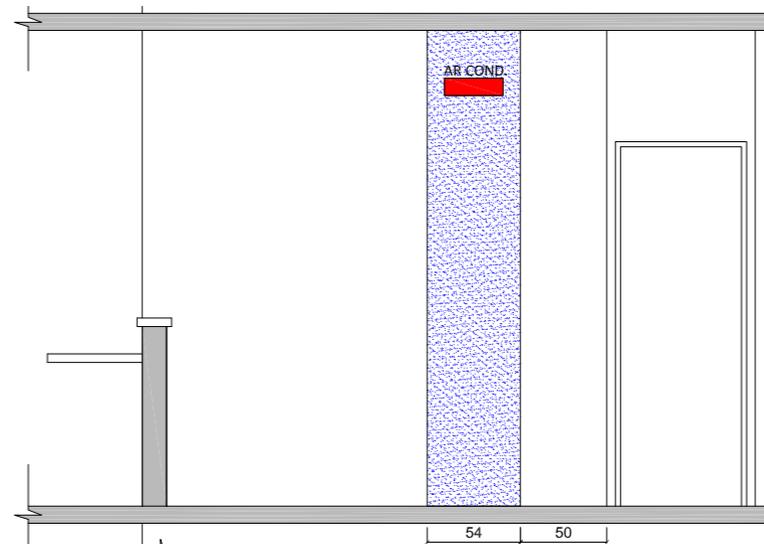
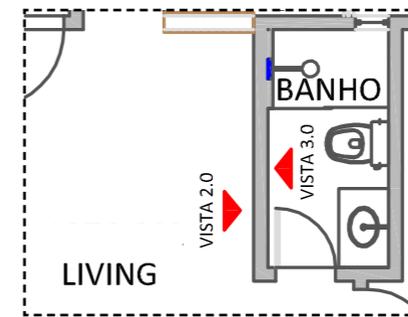
Vista 1.1 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 302 e 303

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 302 E 303

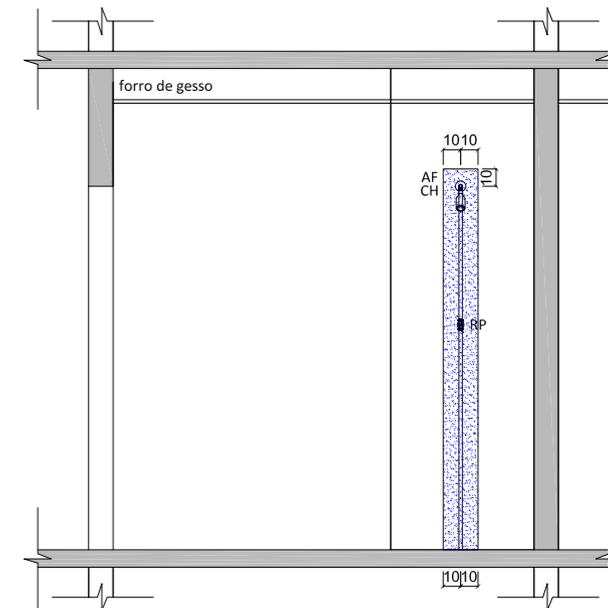


Vista 1.2 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 302 e 303

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 302 E 303

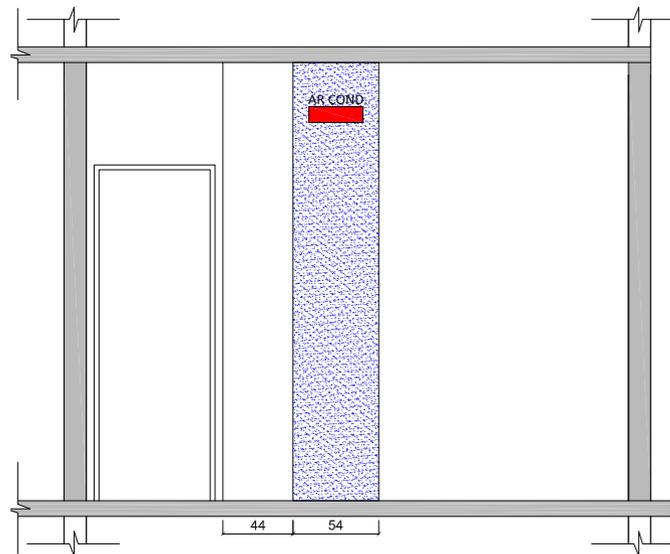
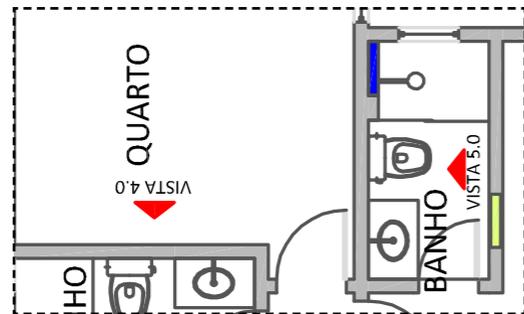


Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 302 e 303

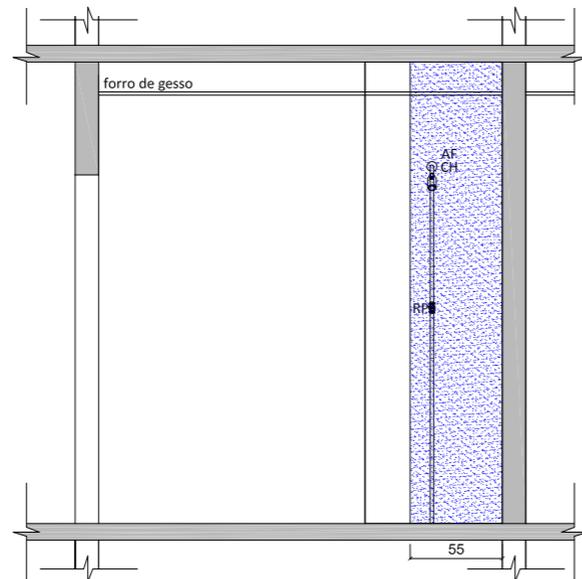


Vista 3.0 - Banho
Apto Tipo 302 e 303

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 302 E 303

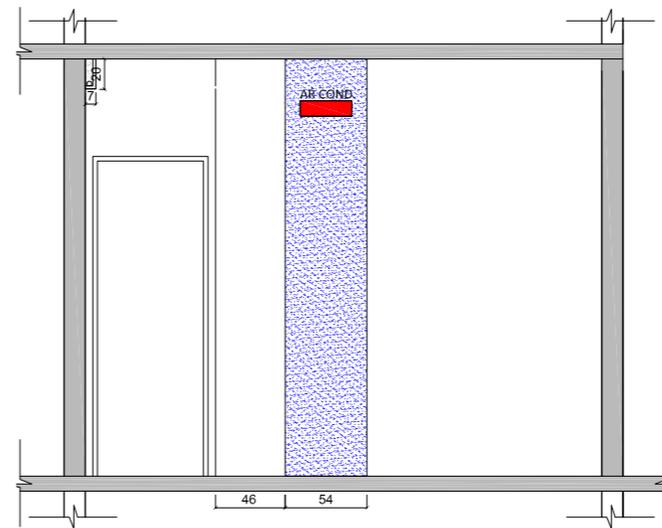


Vista 4.0 - Quarto
Apto Tipo 302 e 303

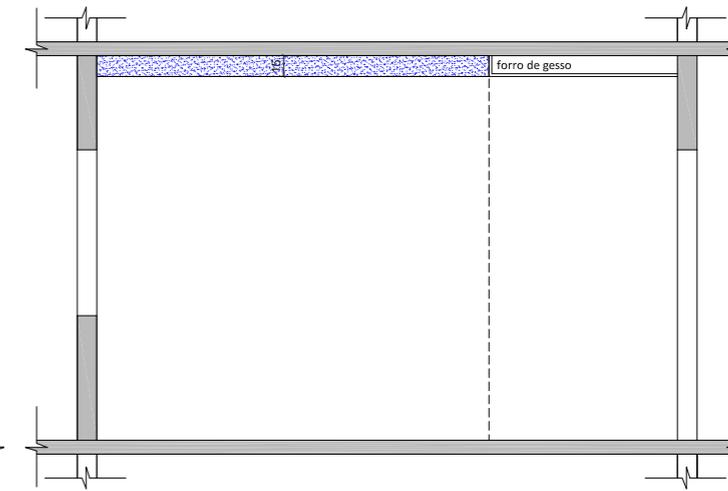


Vista 5.0 - Banho
Apto Tipo 302 e 303

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 302 E 303

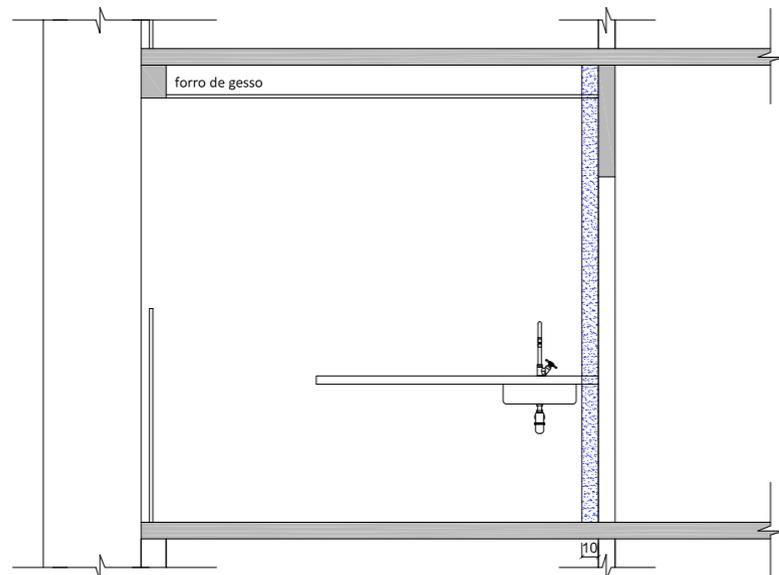


Vista 6.0 - Suíte
Apto Tipo 302 e 303



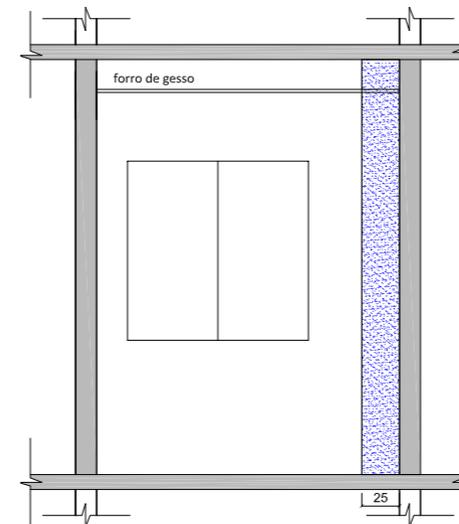
Vista 6.1 - Suíte
Apto Tipo 302 e 303

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 302 E 303

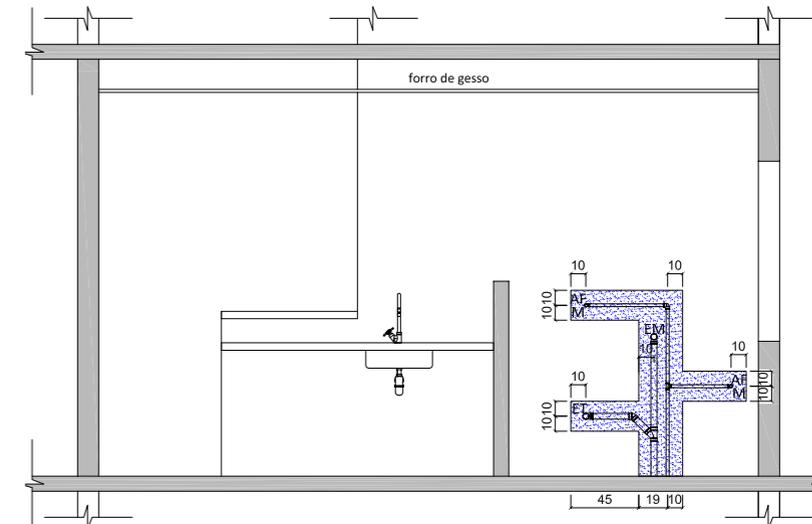


Vista 7.0 - Varanda
Apto Tipo 302 e 303

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 401 A 1001 E 404 A 1004

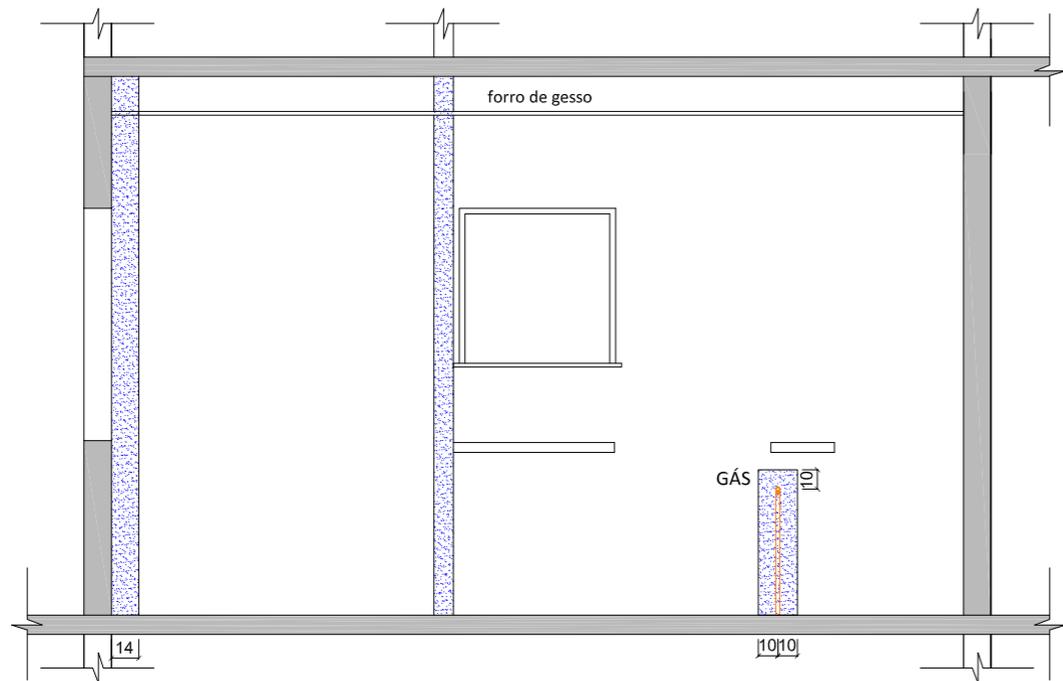
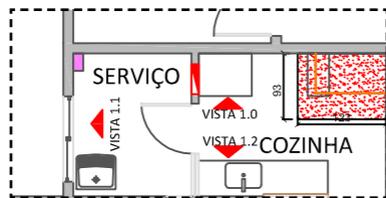


Vista 1.1 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604



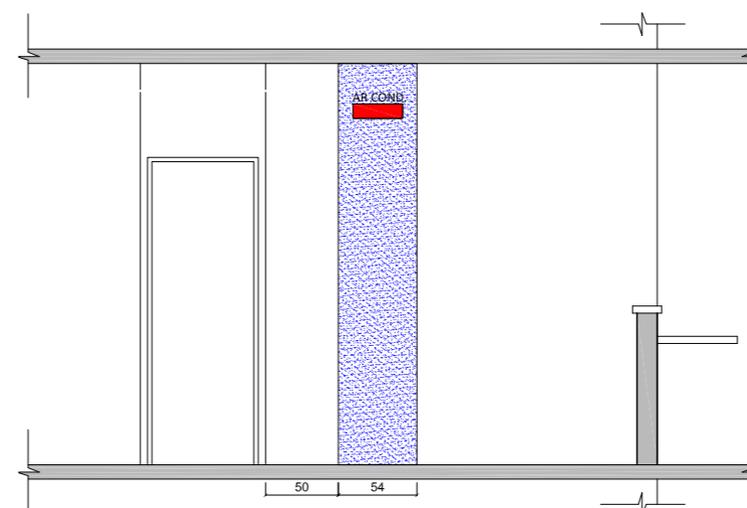
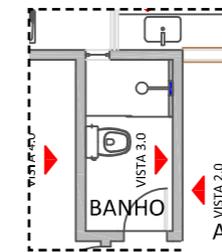
Vista 1.2 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 604

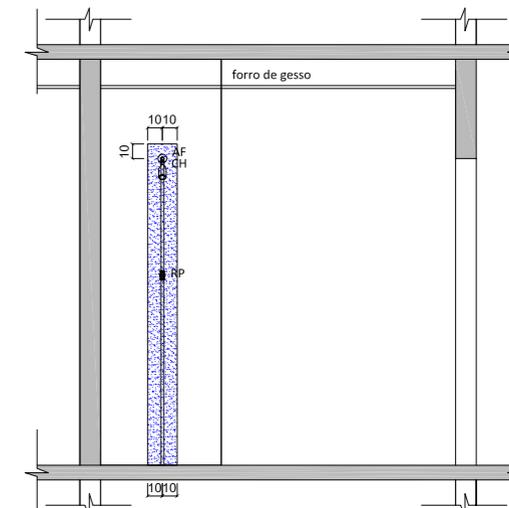


Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto 604

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 401 A 1001 E 404 A 1004

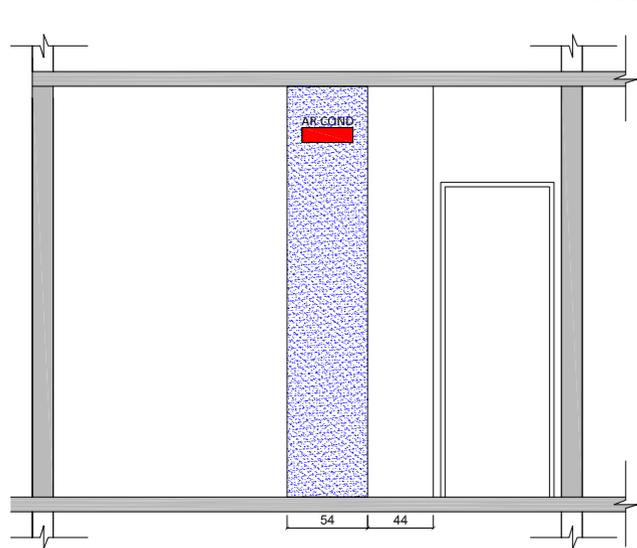


Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604

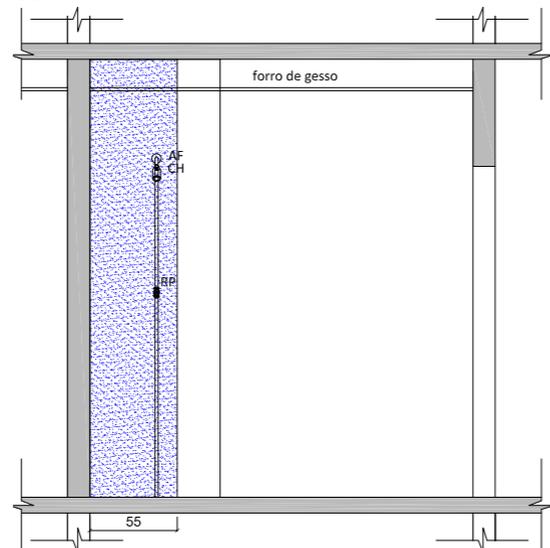


Vista 3.0 - Banho
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 401 A 1001 E 404 A 1004

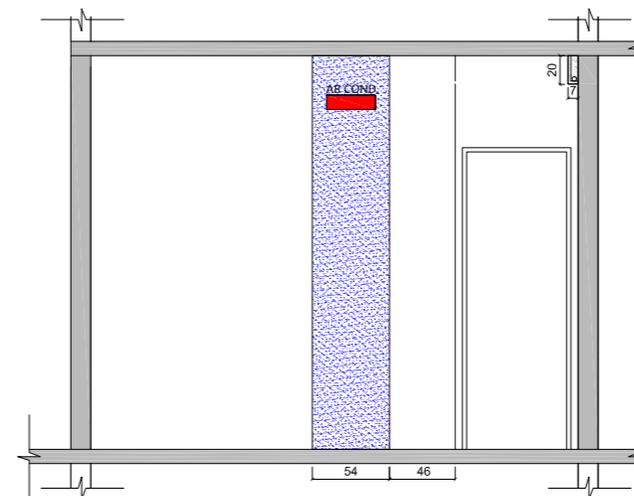
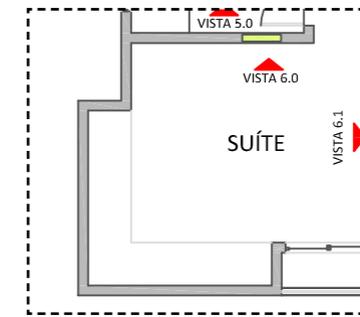


Vista 4.0 - Quarto
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604

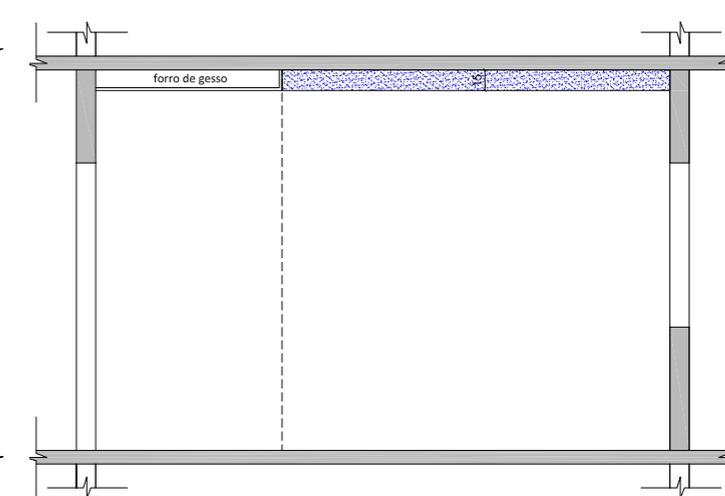


Vista 5.0 - Banho
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 401 A 1001 E 404 A 1004

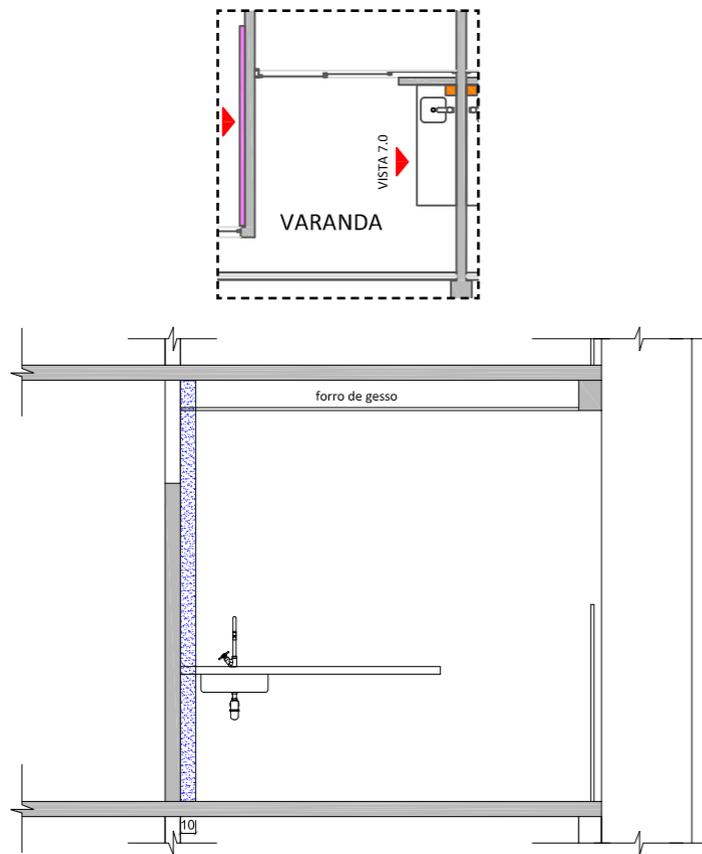


Vista 6.0 - Suíte
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604



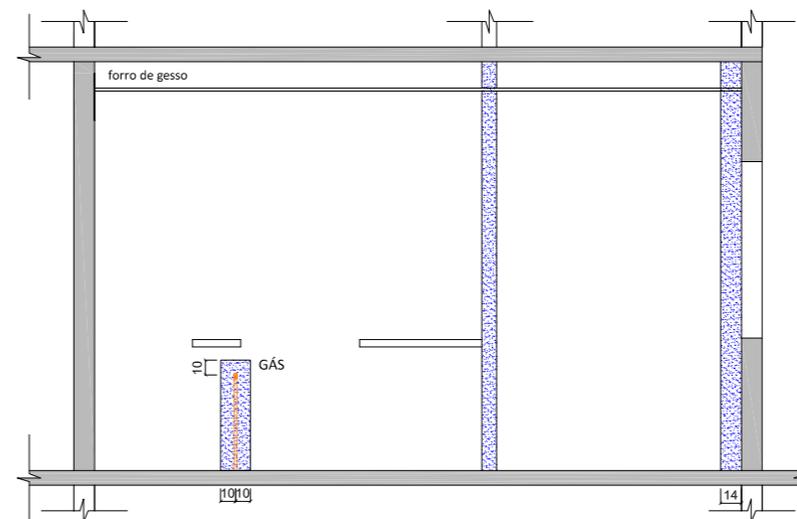
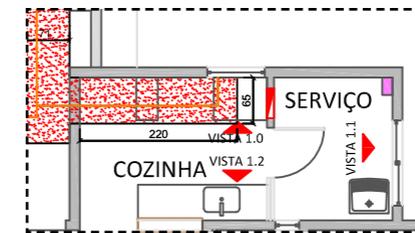
Vista 6.1 - Suíte
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 401 A 1001 E 404 A 1004

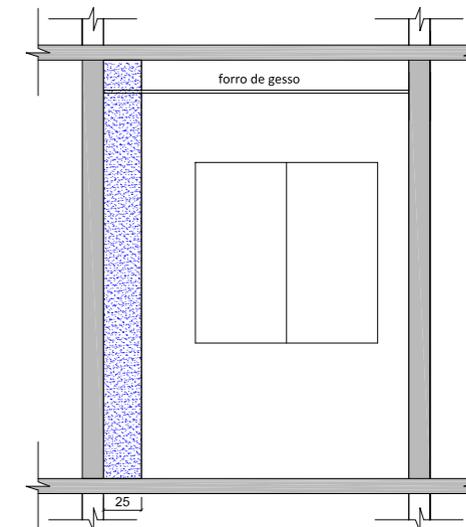


Vista 7.0 - Varanda
Apto Tipo 401 ao 1001 e 404 ao 1004 - exceto 604

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 402 A 1002 E 403 A 1003

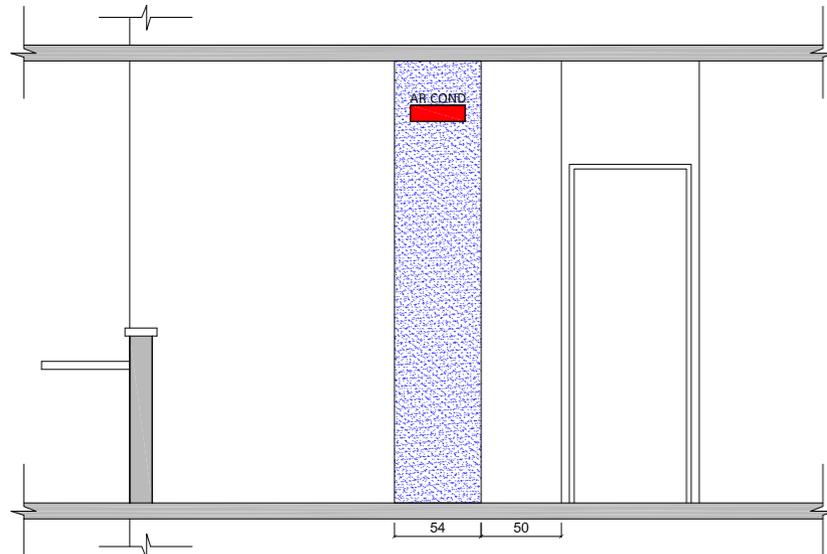
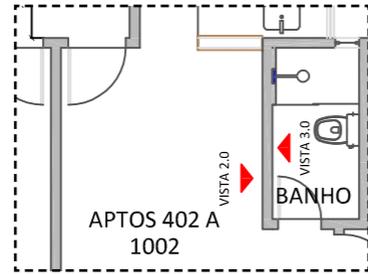


Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003

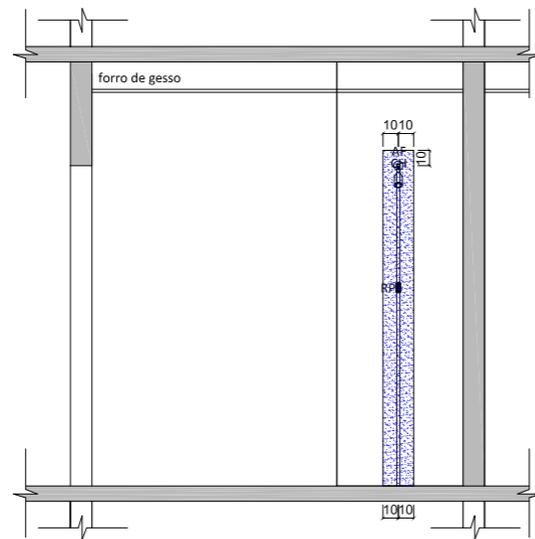


Vista 1.1 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 402 A 1002 E 403 A 1003

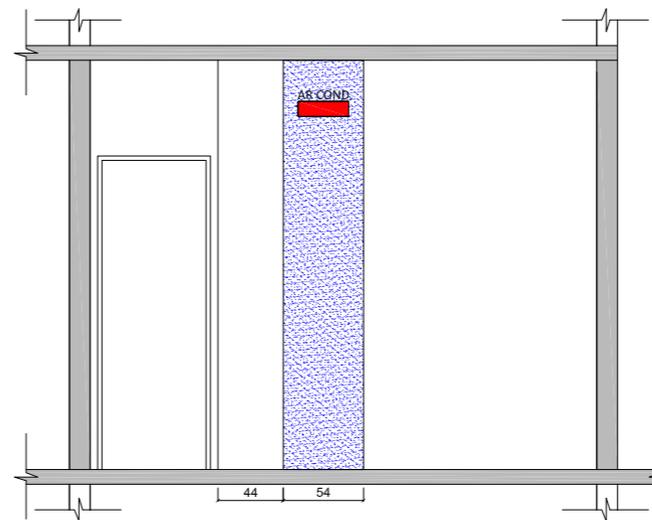
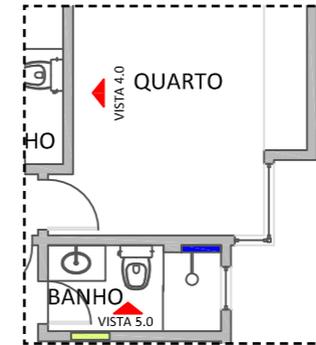


Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003

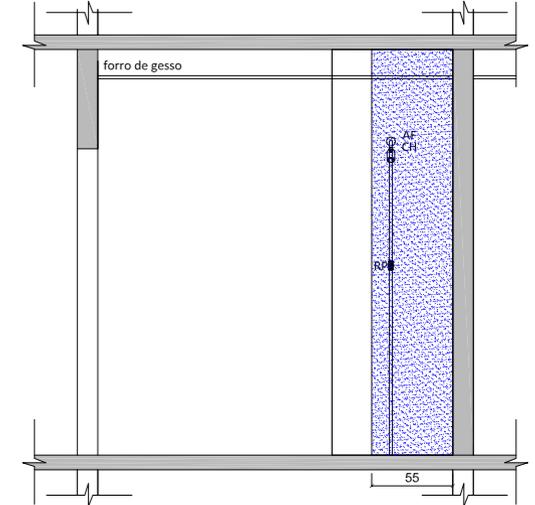


Vista 3.0 - Banho
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 402 A 1002 E 403 A 1003

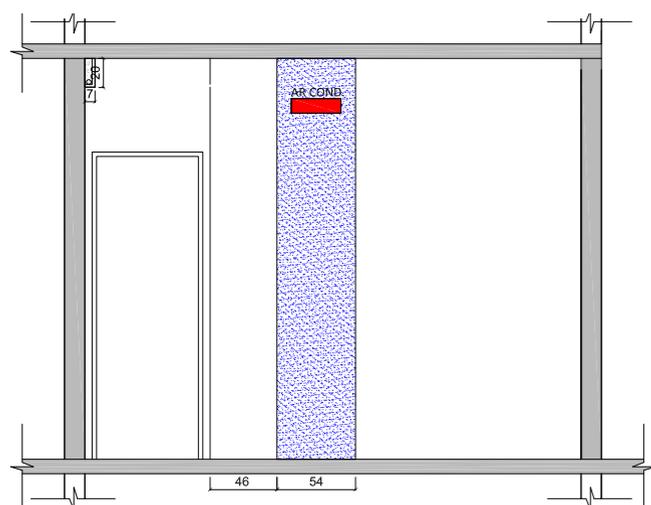
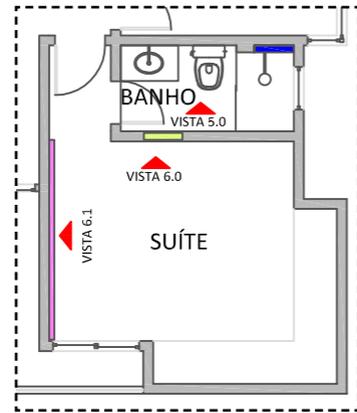


Vista 4.0 - Quarto
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003

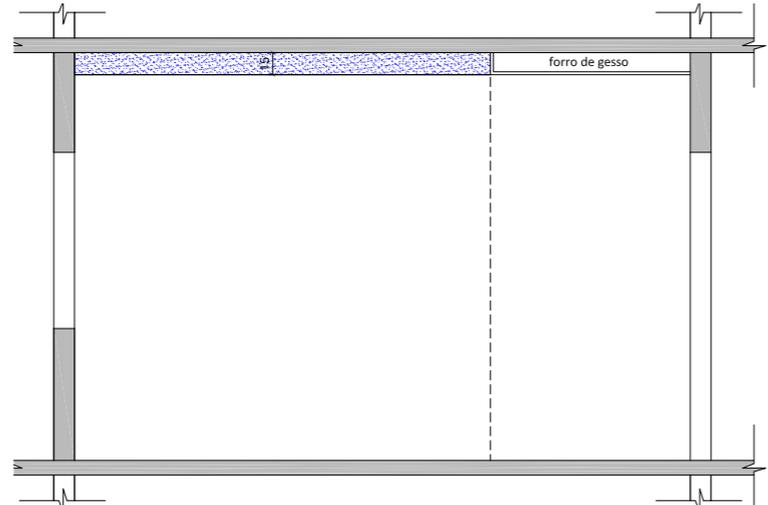


Vista 5.0 - Banho
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 402 A 1002 E 403 A 1003

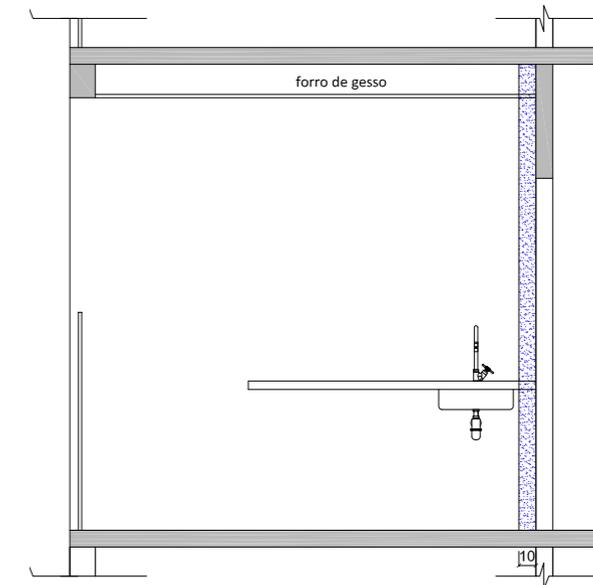


Vista 6.0 - Suíte
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003



Vista 6.1 - Suíte
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003
120

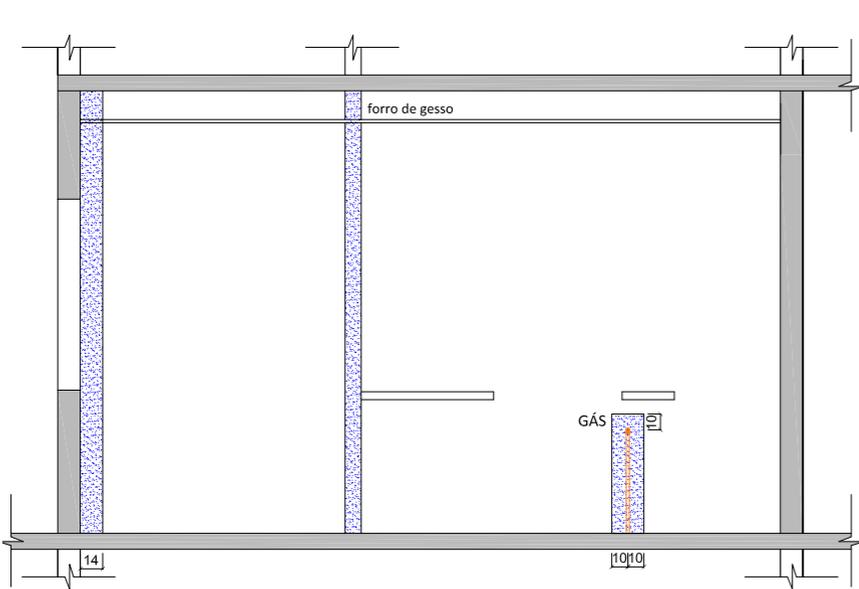
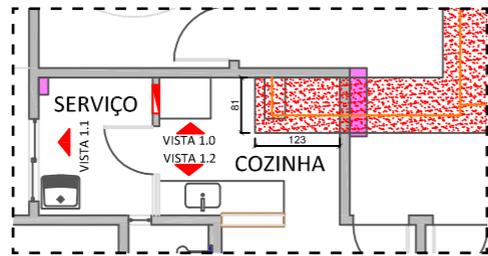
CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS 402 A 1002 E 403 A 1003



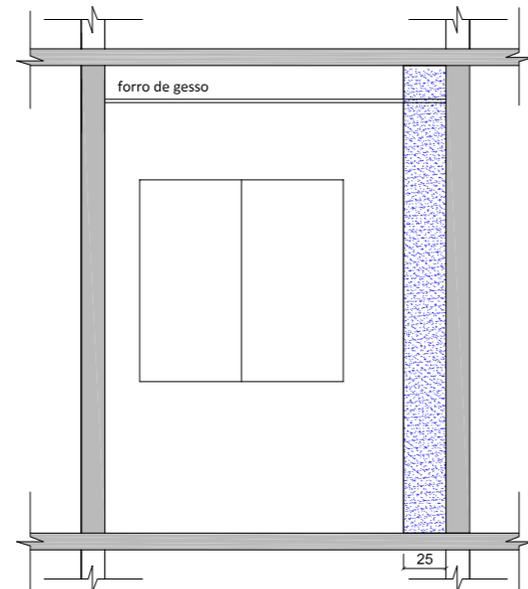
Vista 7.0 - Varanda
Apto Tipo 402 ao 1002 e 403 ao 1003

121

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 1º NÍVEL

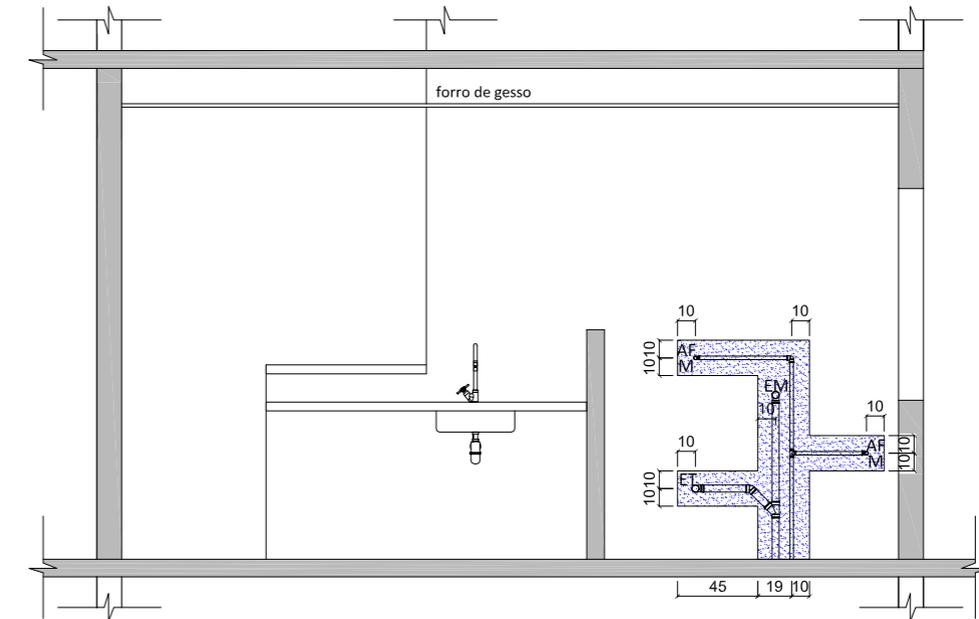
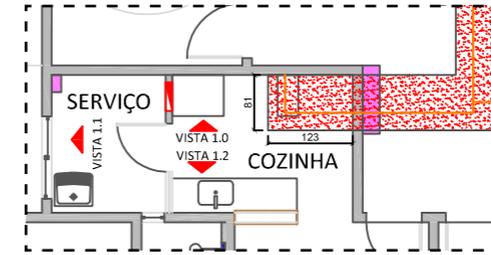


Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento



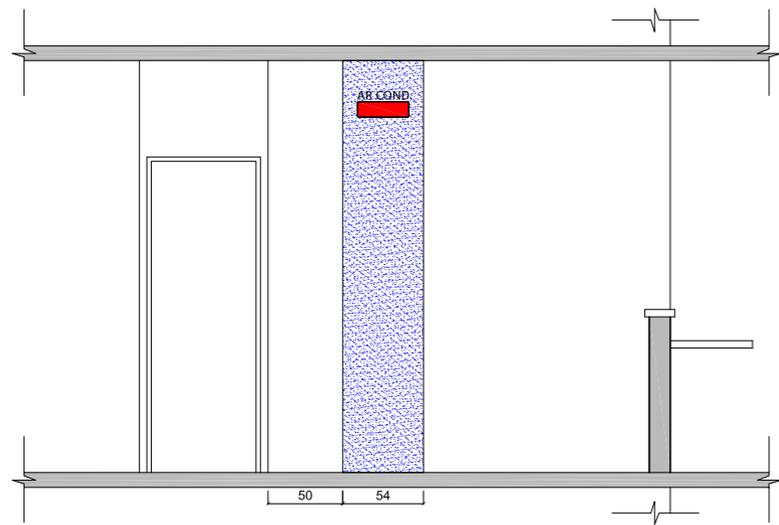
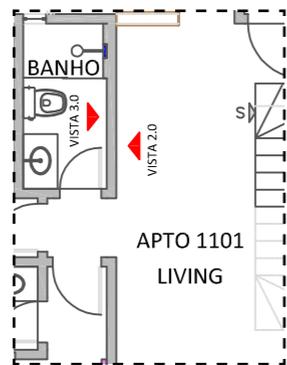
Vista 1.1 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 1º NÍVEL

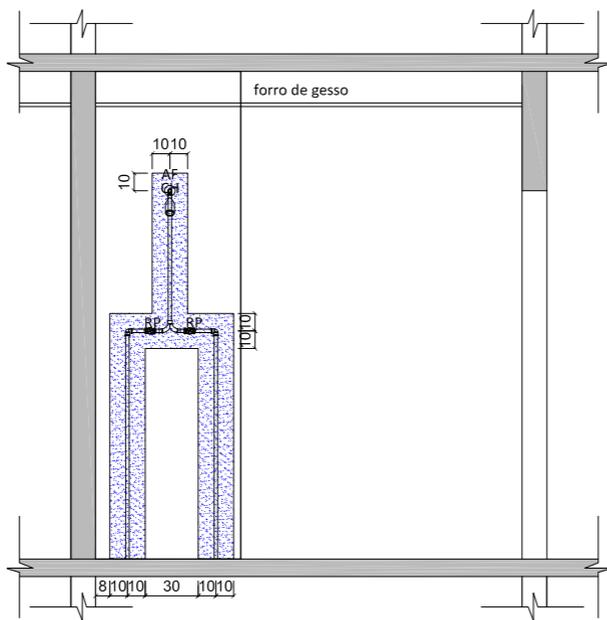


Vista 1.2 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 1º NÍVEL

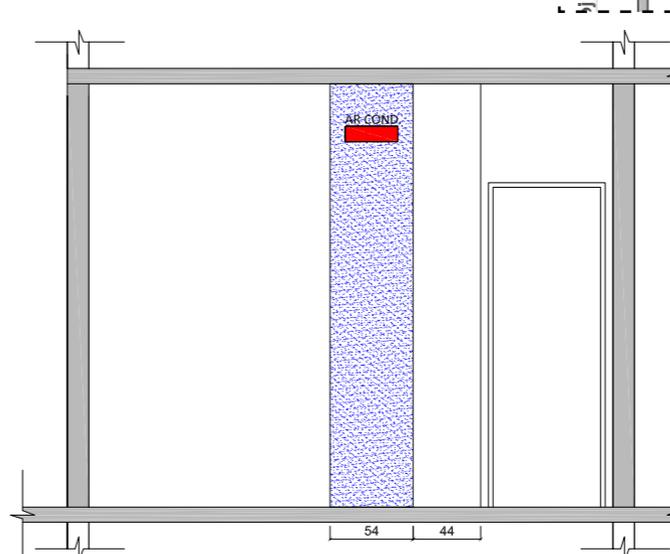


Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

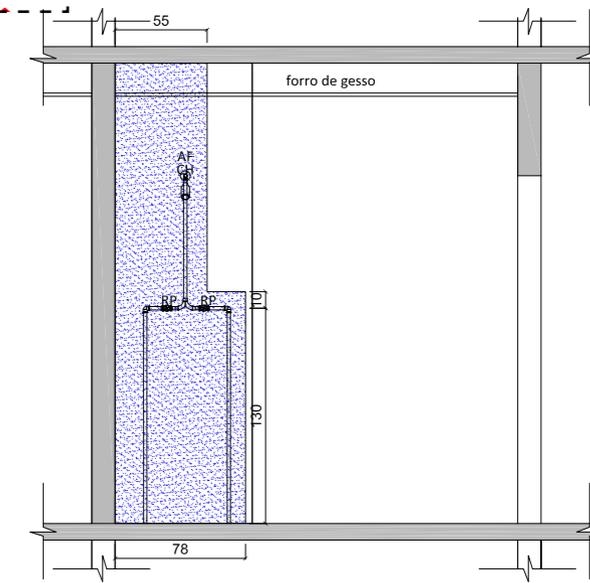


Vista 3.0 - Banho
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 1º NÍVEL

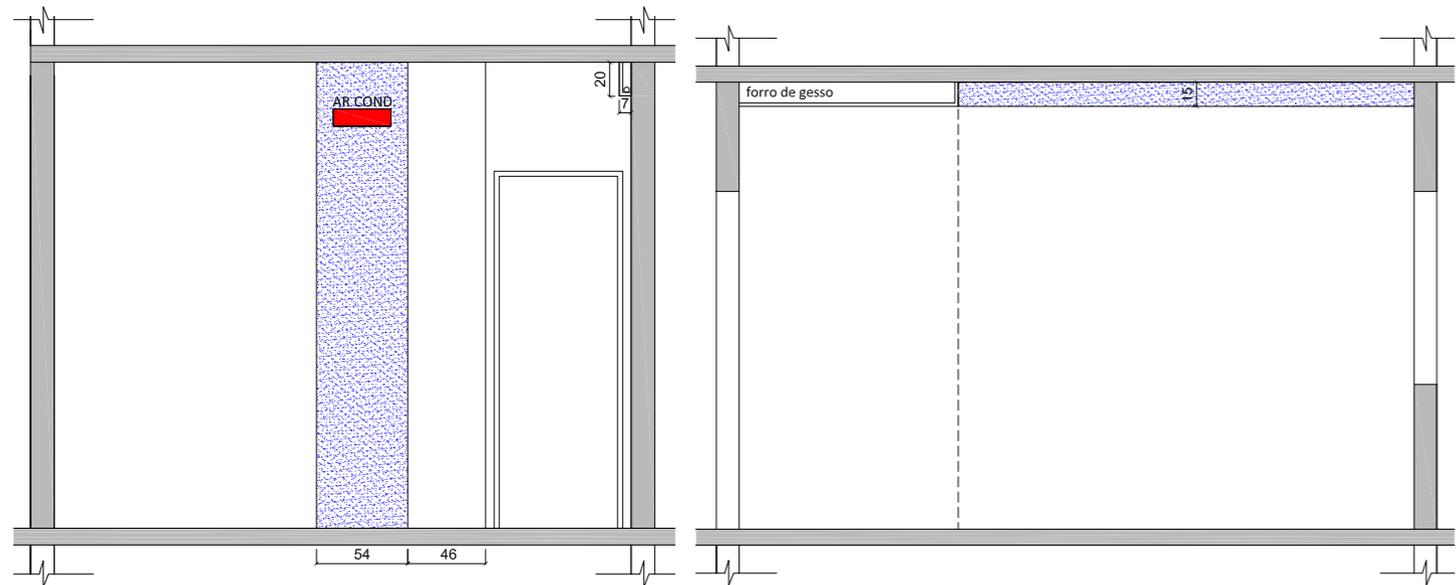
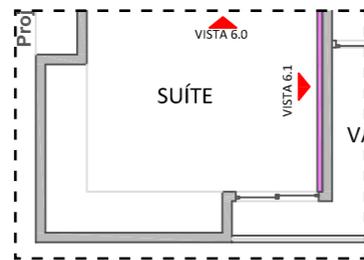


Vista 4.0 - Quarto
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento



Vista 5.0 - Banho
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

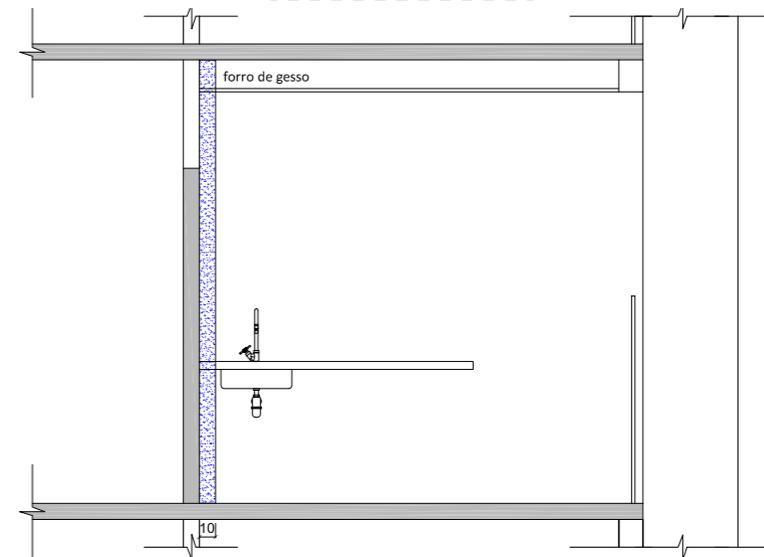
CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 1º NÍVEL



Vista 6.0 - Suíte
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

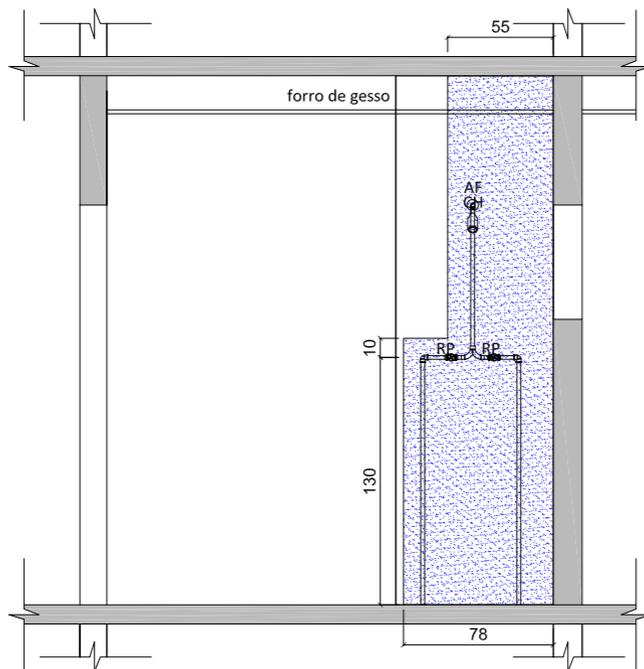
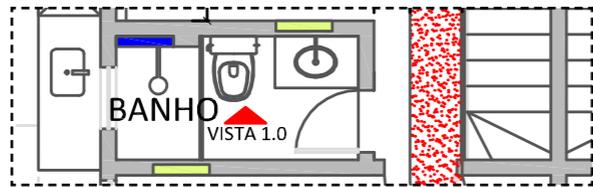
Vista 6.1 - Suíte
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 1º NÍVEL



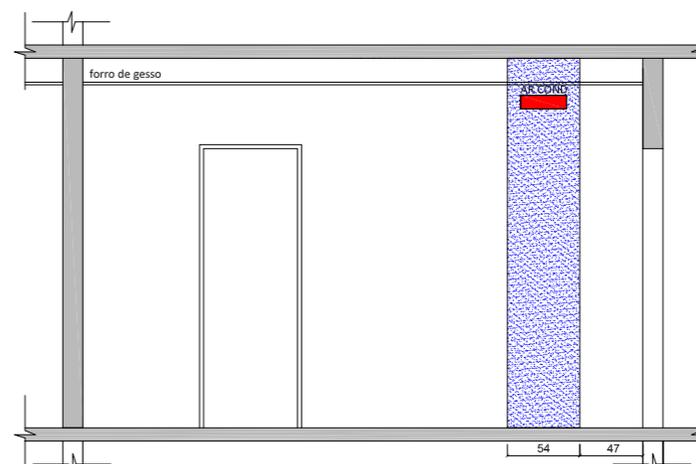
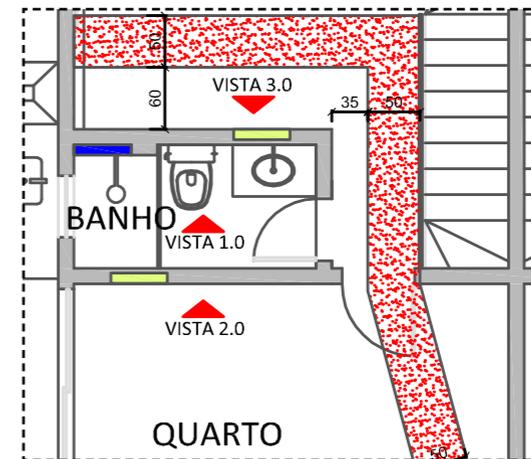
Vista 7.0 - Varanda
Apto Tipo 1101 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 2º NÍVEL

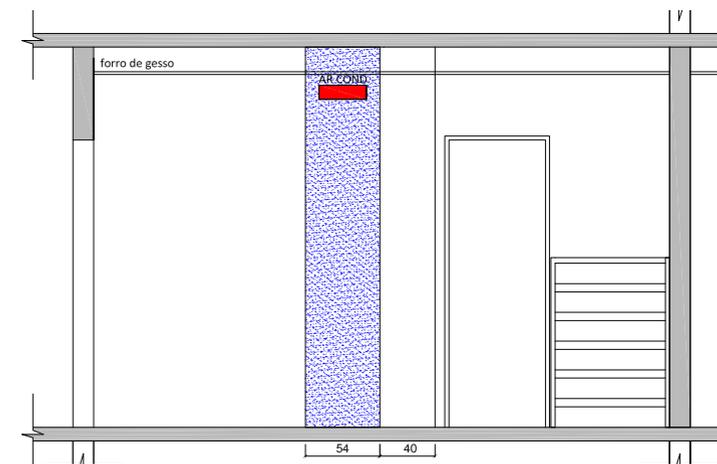


Vista 1.0 - Banho
Apto Tipo 1101 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 2º NÍVEL

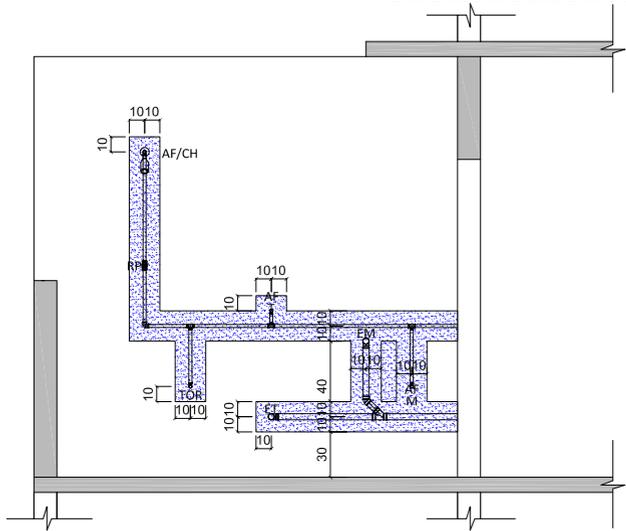


Vista 2.0 - Quarto
Apto Tipo 1101 - 2º Pavimento

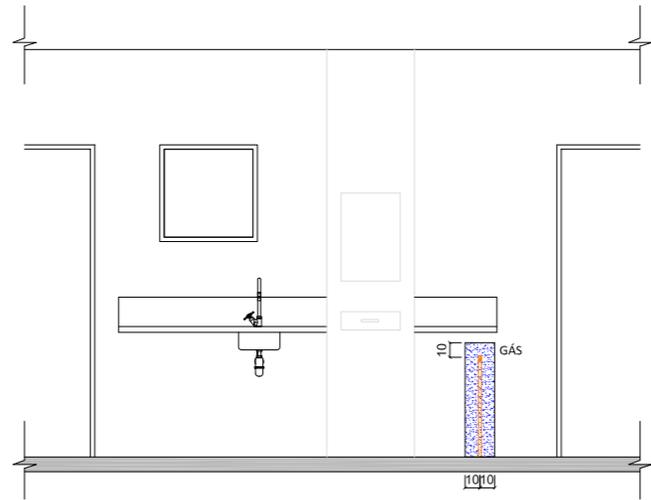


Vista 3.0 - Sala
Apto Tipo 1101 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101 - 2º NÍVEL

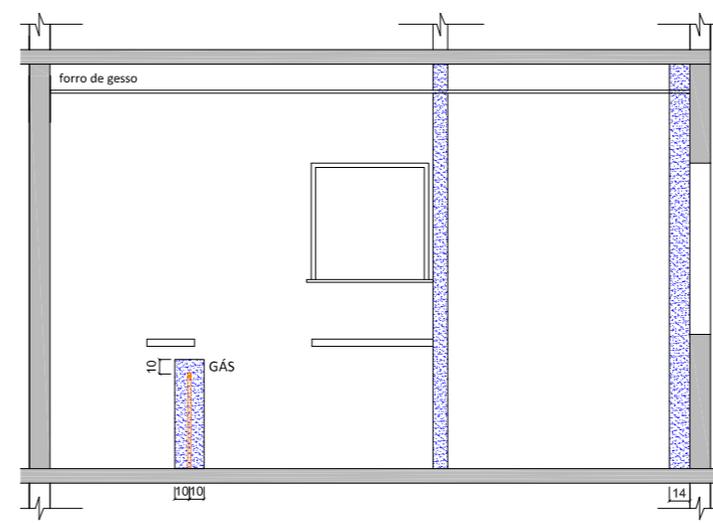
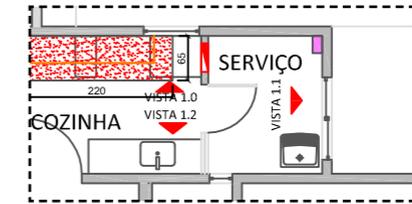


Vista 4.0 - Lavanderia
Apto Tipo 1101 - 2º Pavimento

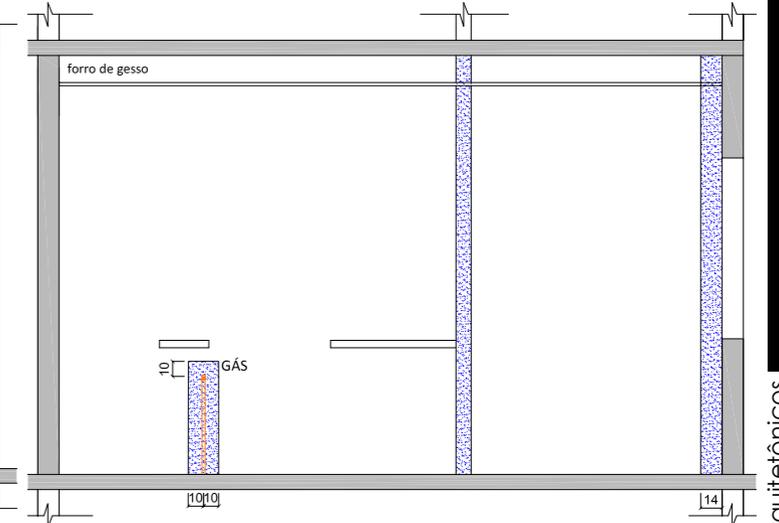


Vista 5.0 - Churrasqueira
Apto Tipo 1101 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL

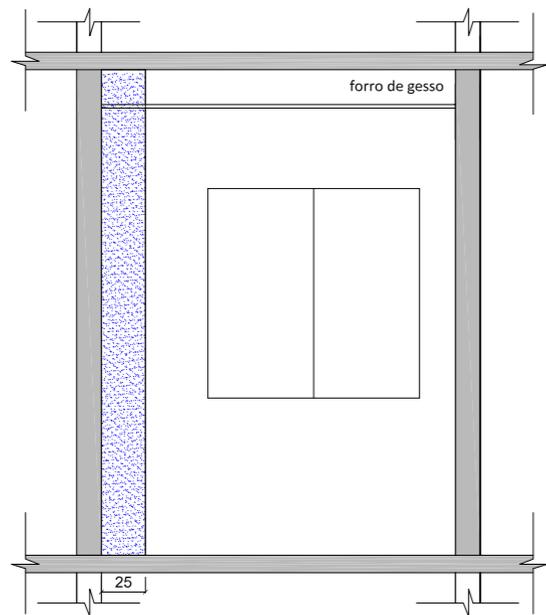
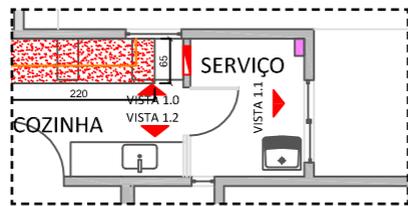


Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1102 - 1º Pavimento



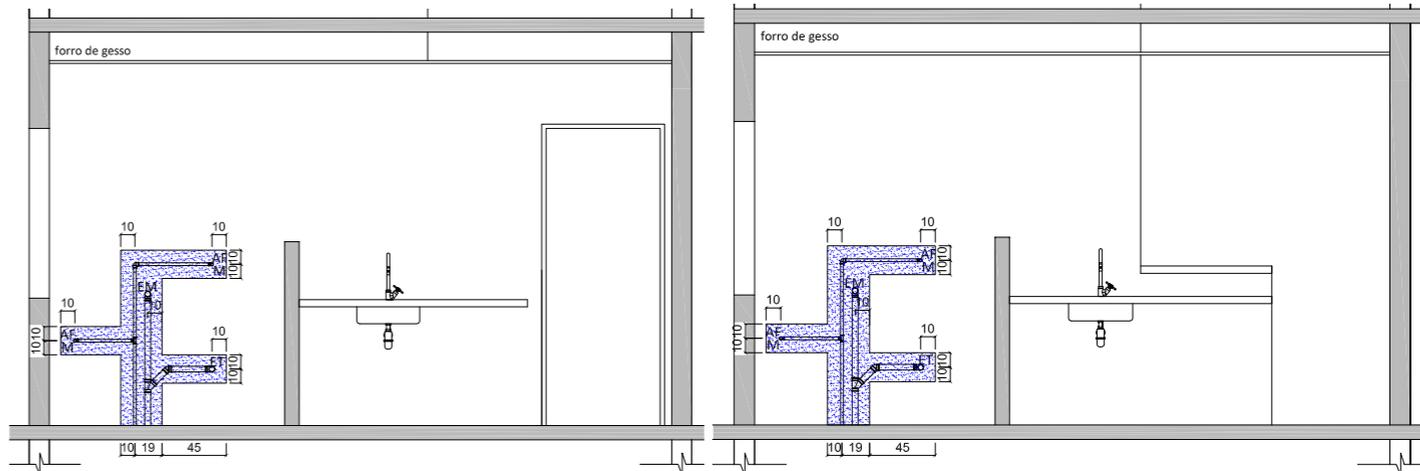
Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1103 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL



Vista 1.1 - Área de Serviço
Apto Tipo 1103 - 1º Pavimento

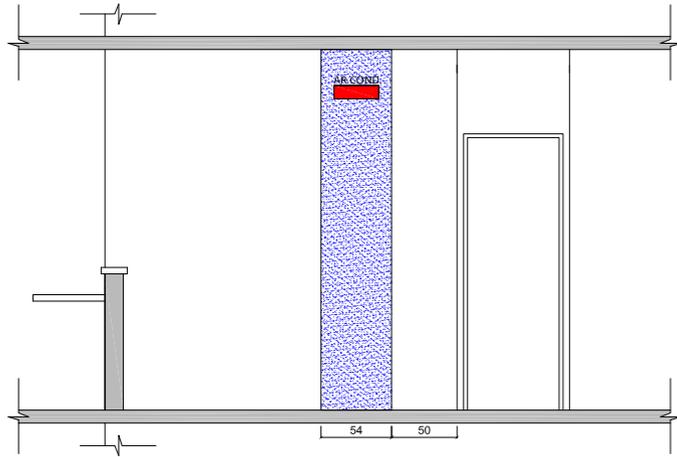
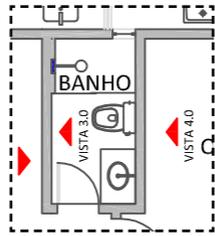
CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL



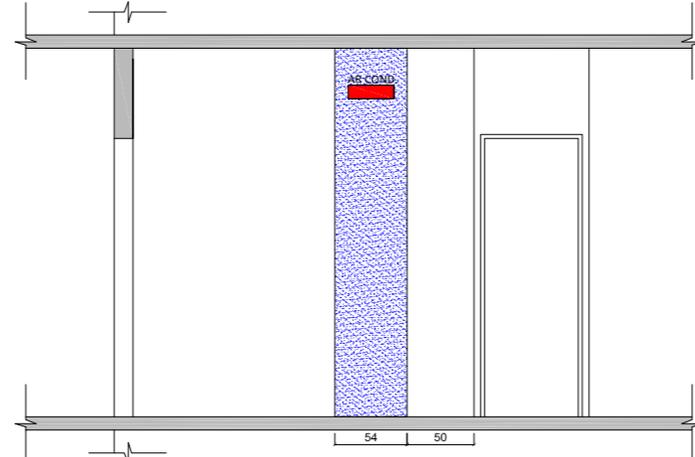
Vista 1.2 - Cozinha
Apto Tipo 1102 - 1º Pavimento

Vista 1.2 - Cozinha
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL

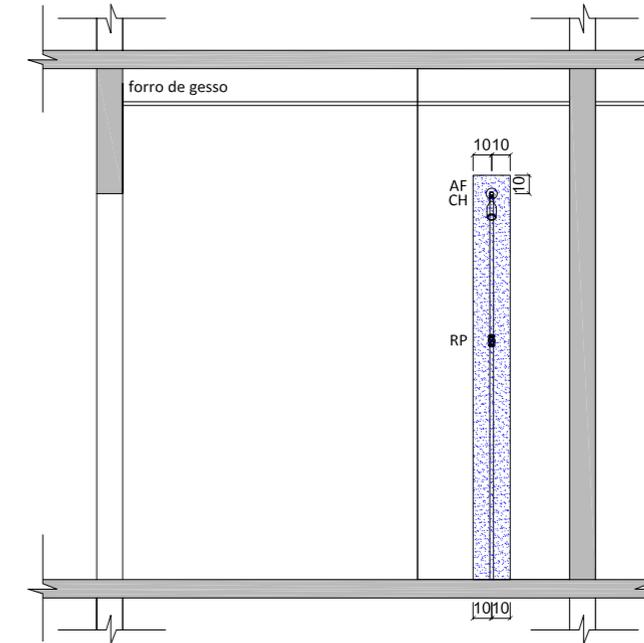
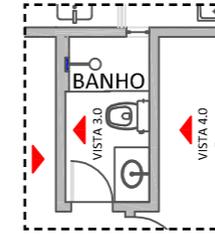


Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento



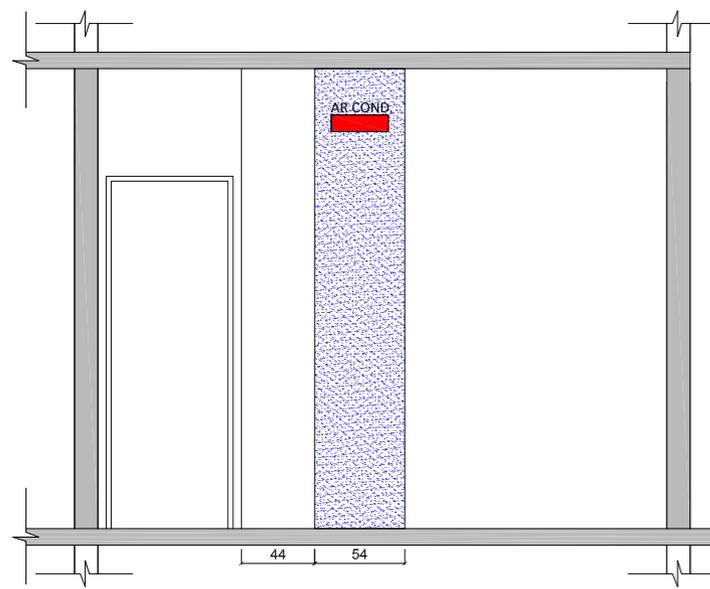
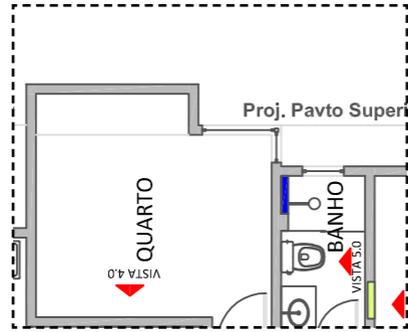
Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 1102 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL

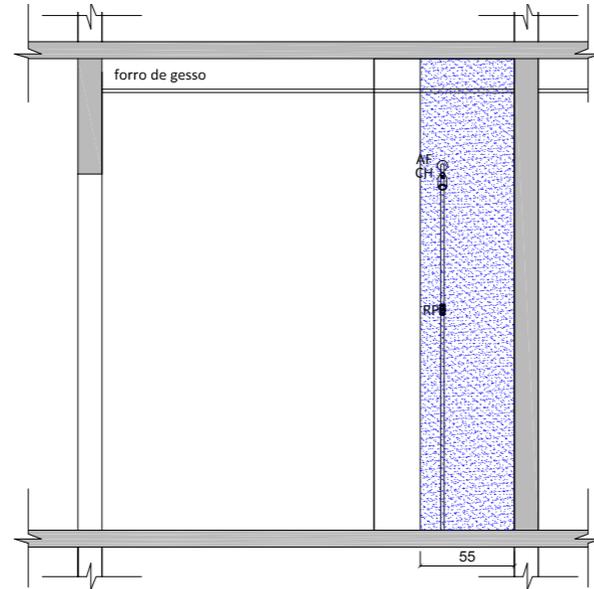


Vista 3.0 - Banho
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL

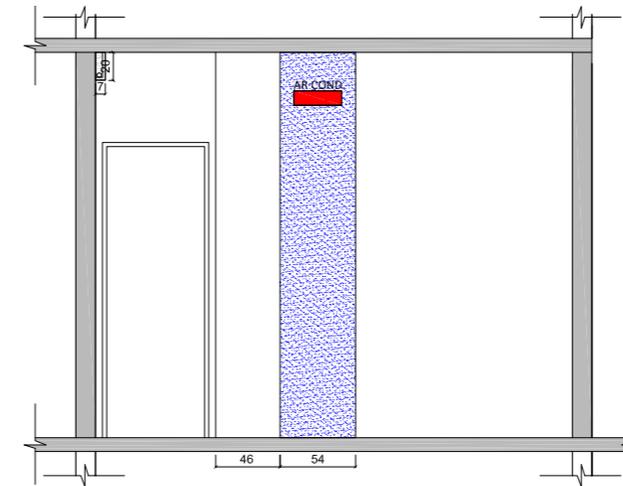


Vista 4.0 - Quarto
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento

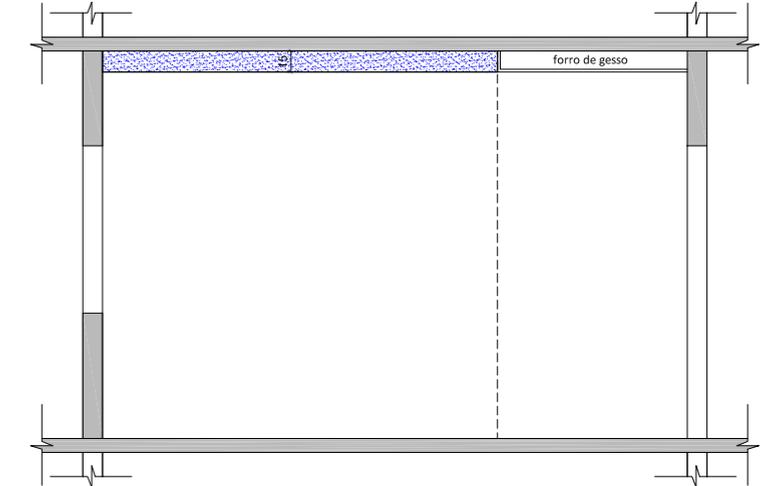


Vista 5.0 - Banho
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL

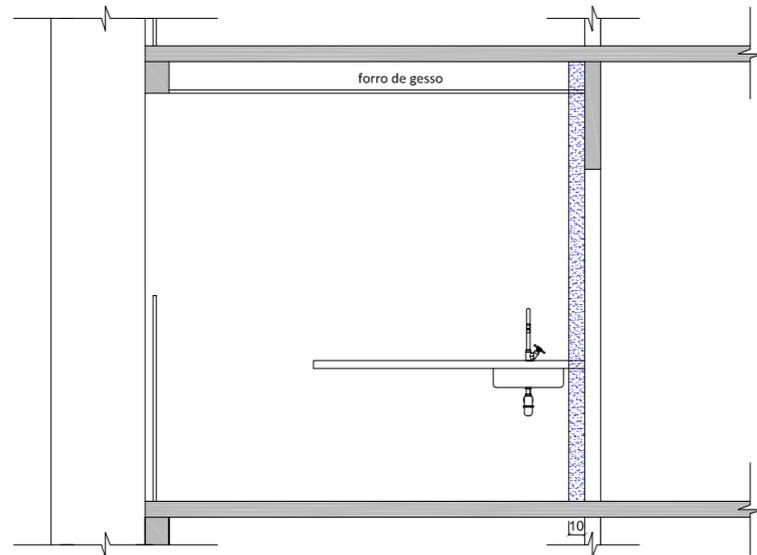


Vista 6.0 - Suíte
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento



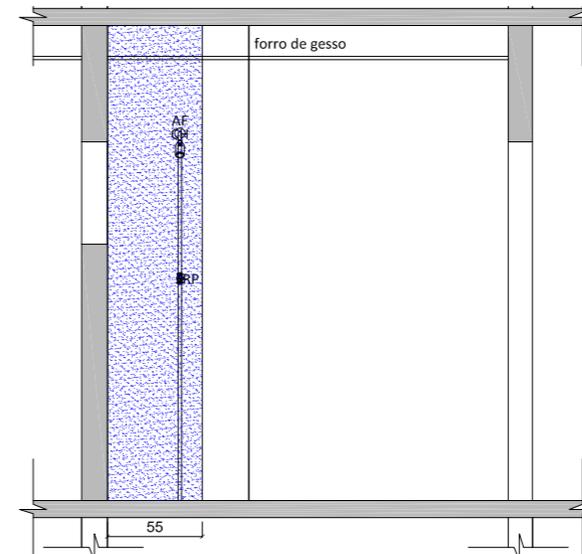
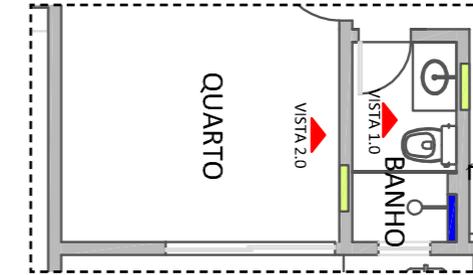
Vista 6.1 - Suíte
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 1º NÍVEL

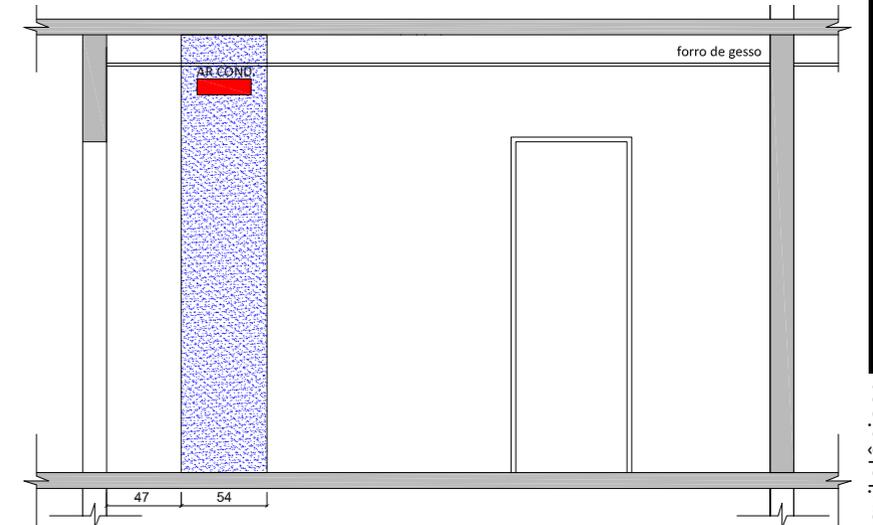


Vista 7.0 - Varanda
Apto Tipo 1102 e 1103 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 2º NÍVEL

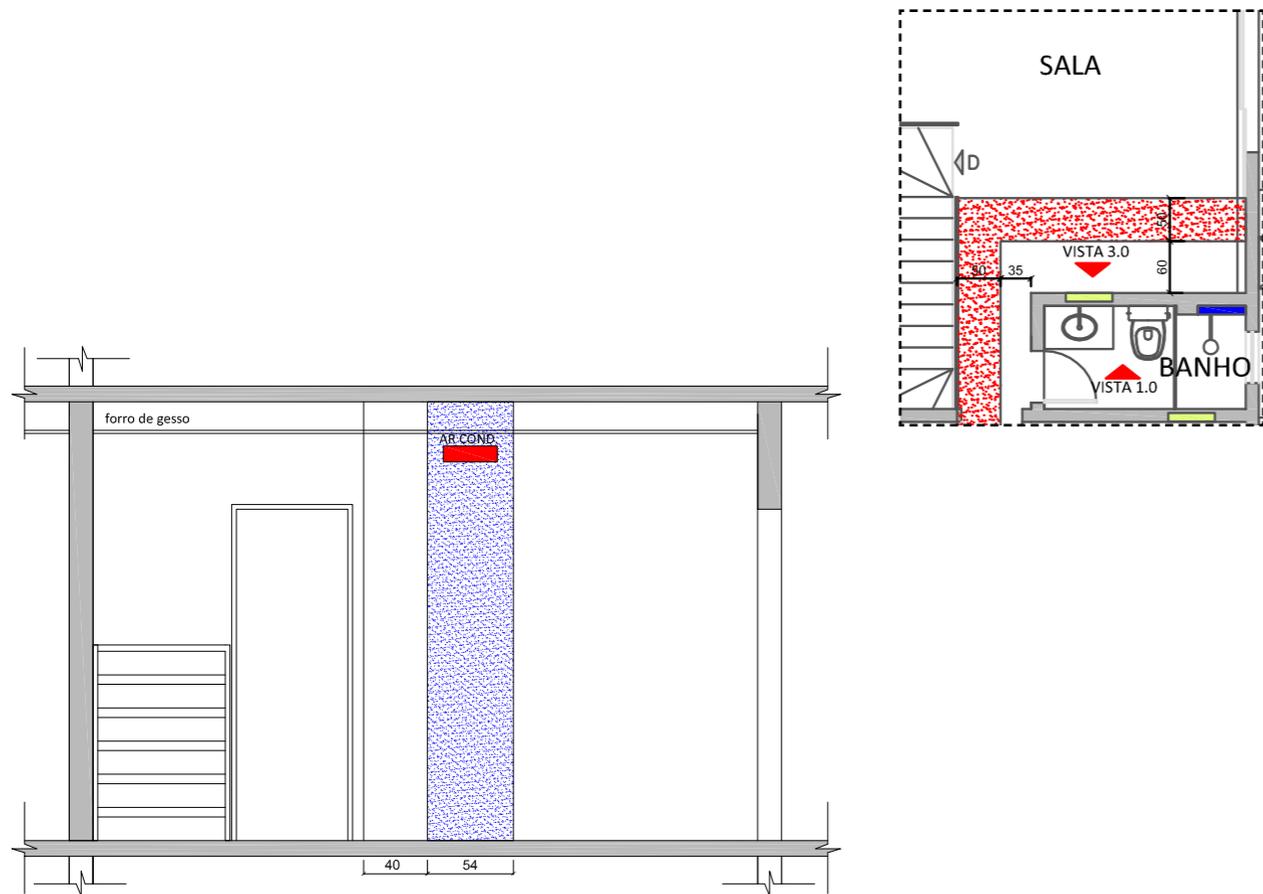


Vista 1.0 - Banho
Apto Tipo 1102 e 1103 - 2º Pavimento



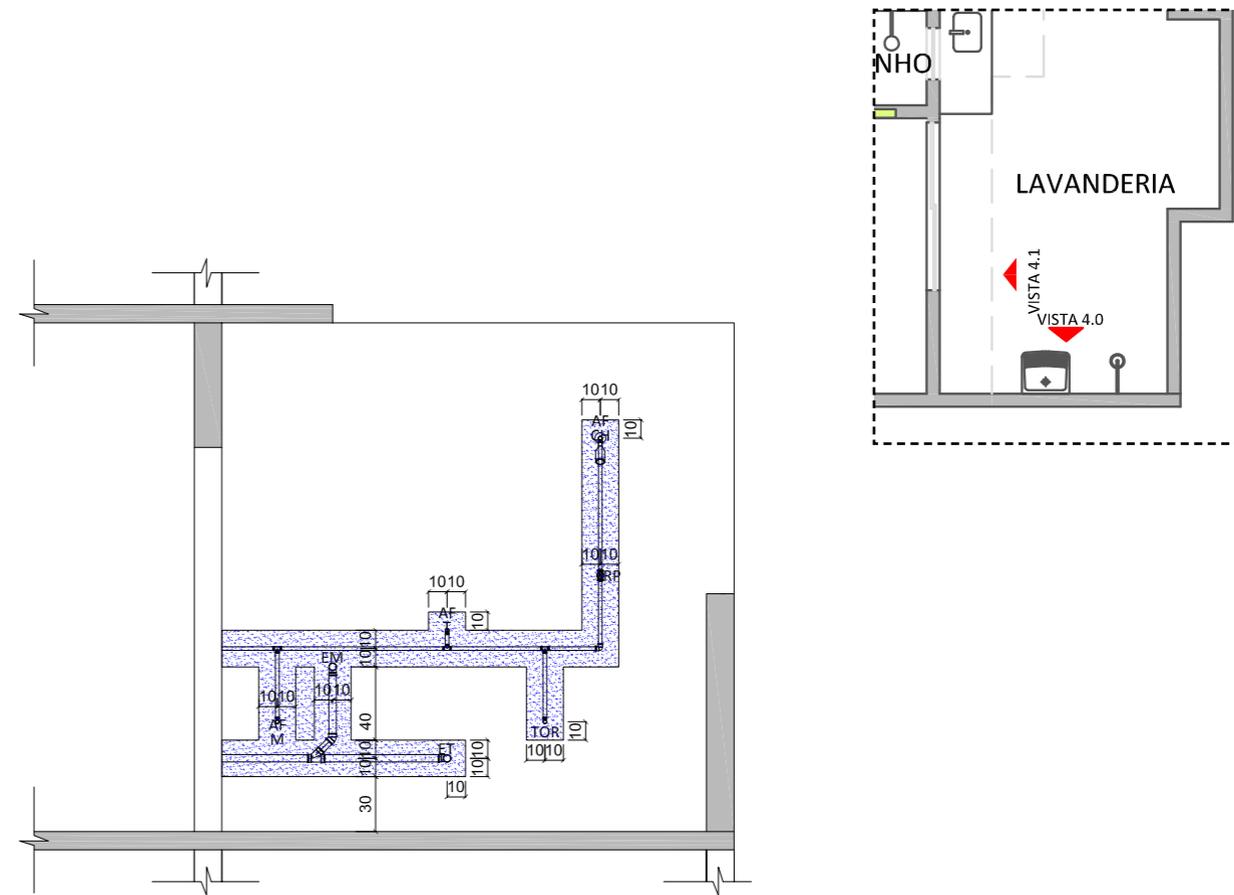
Vista 2.0 - Quarto
Apto Tipo 1102 e 1103 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 2º NÍVEL



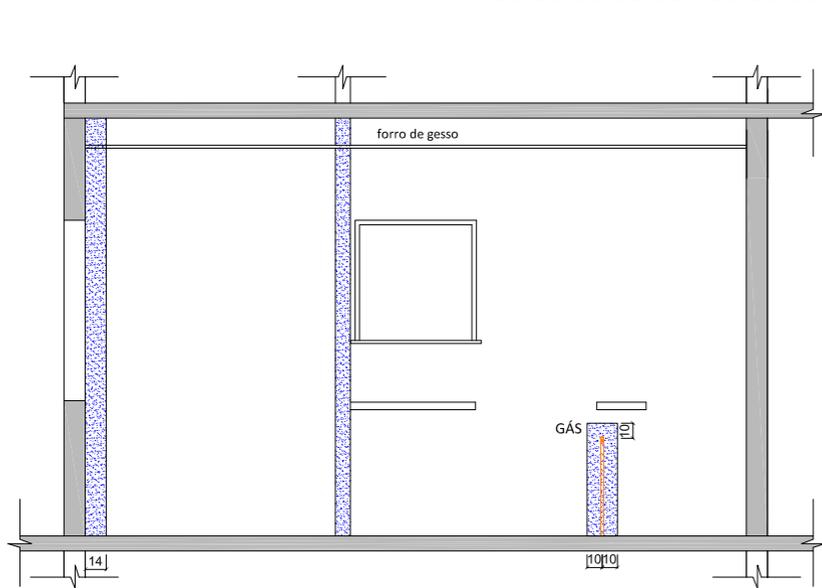
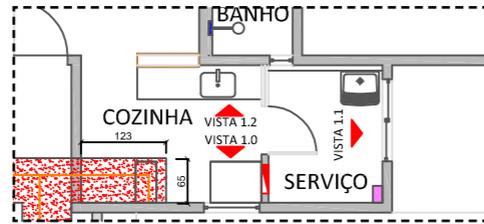
Vista 3.0 - Sala
Apto Tipo 1102 e 1103 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102 E 1103 - 2º NÍVEL

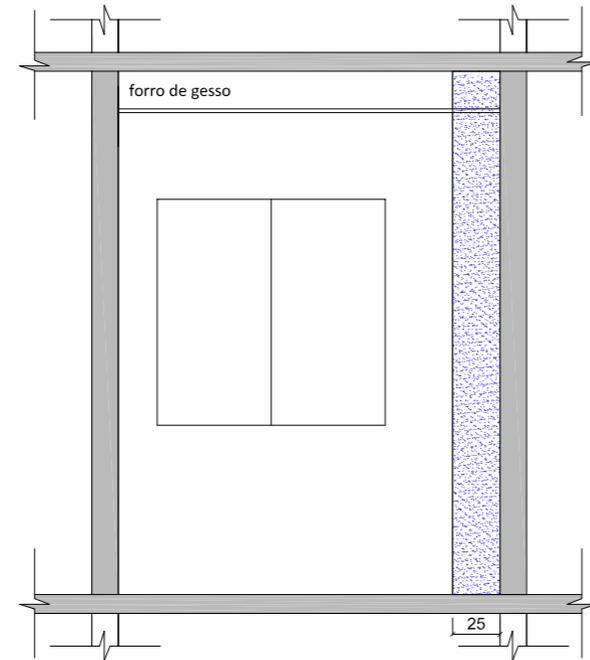


Vista 4.0 - Lavanderia
Apto Tipo 1102 e 1103 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 1º NÍVEL

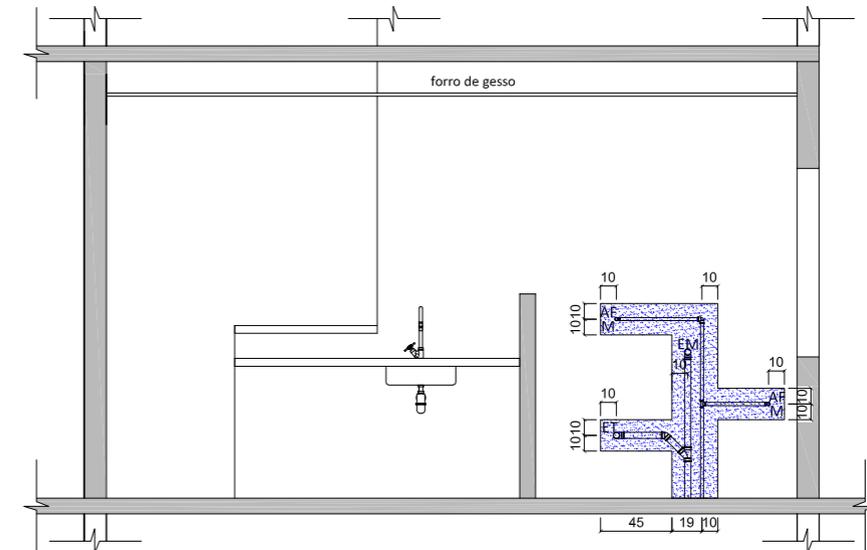
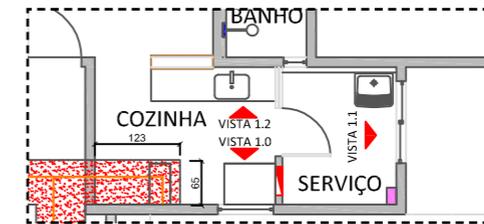


Vista 1.0 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento



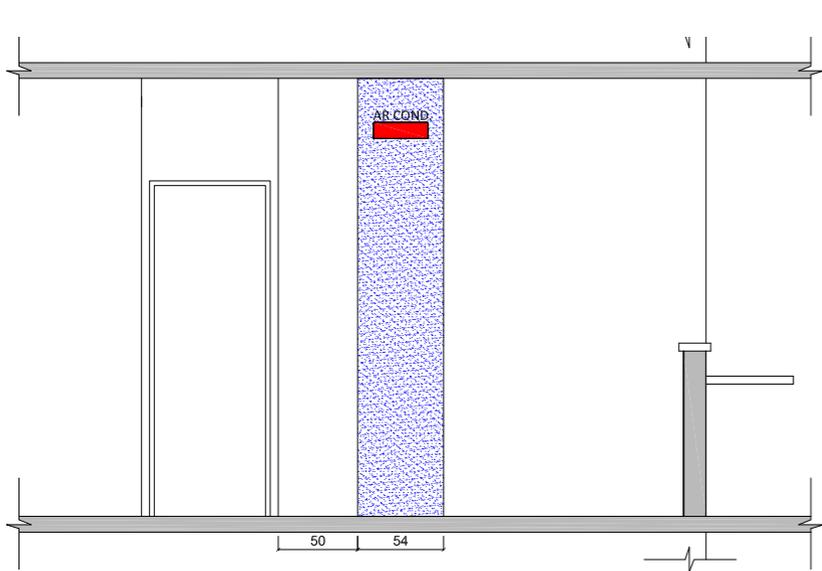
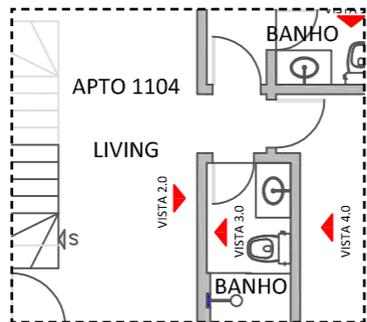
Vista 1.1 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 1º NÍVEL

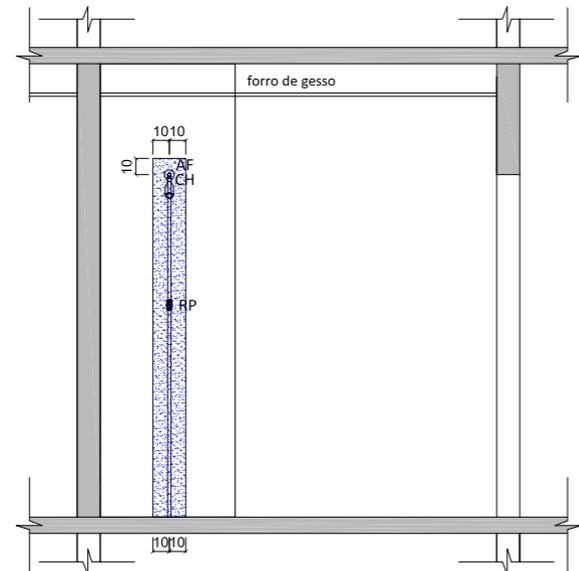


Vista 1.2 - Cozinha/Área de Serviço
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 1º NÍVEL

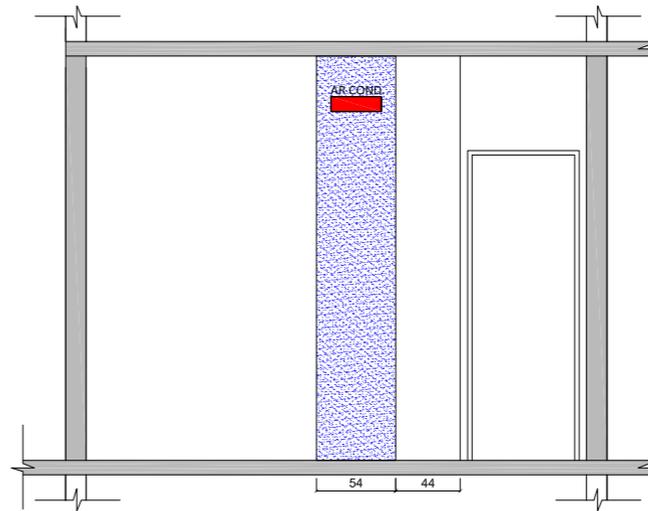
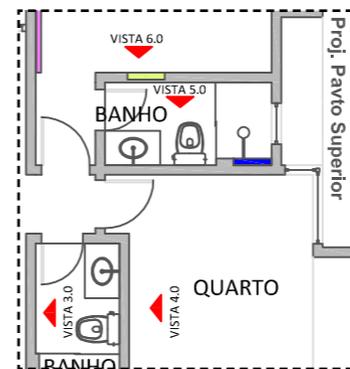


Vista 2.0 - Living
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

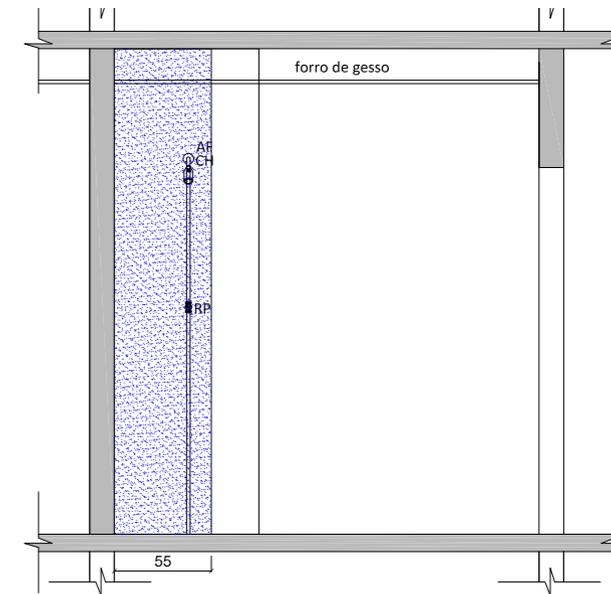


Vista 3.0 - Banho
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 1º NÍVEL

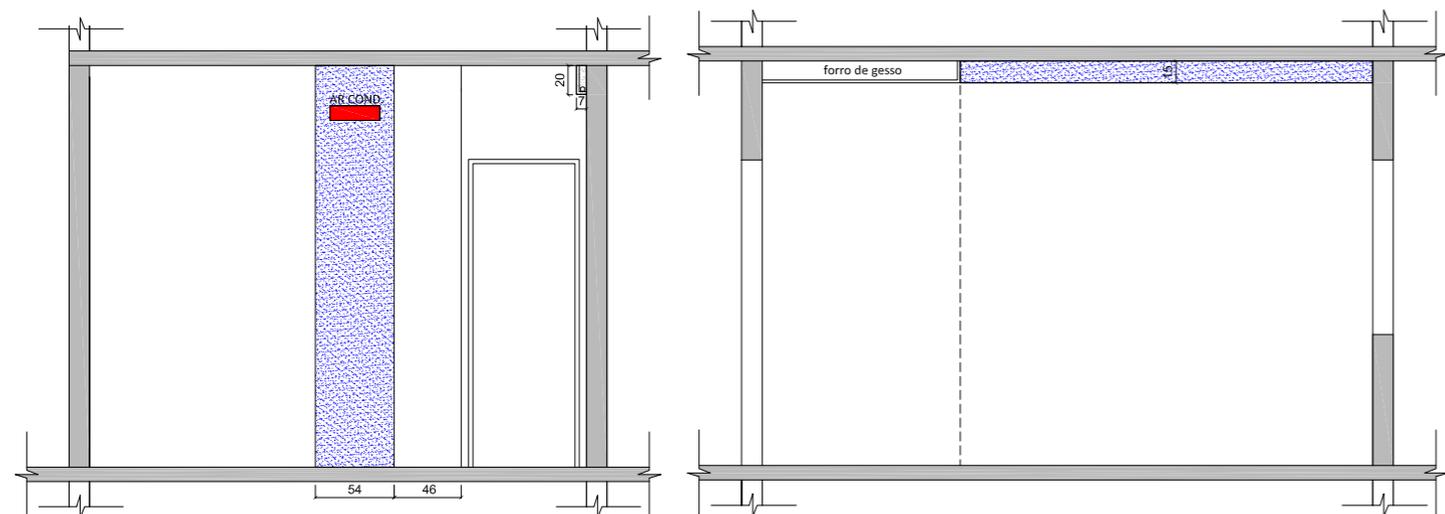
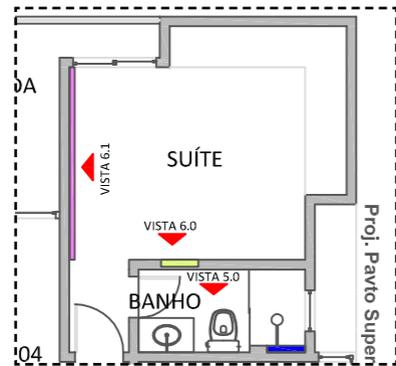


Vista 4.0 - Quarto
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento



Vista 5.0 - Banho
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

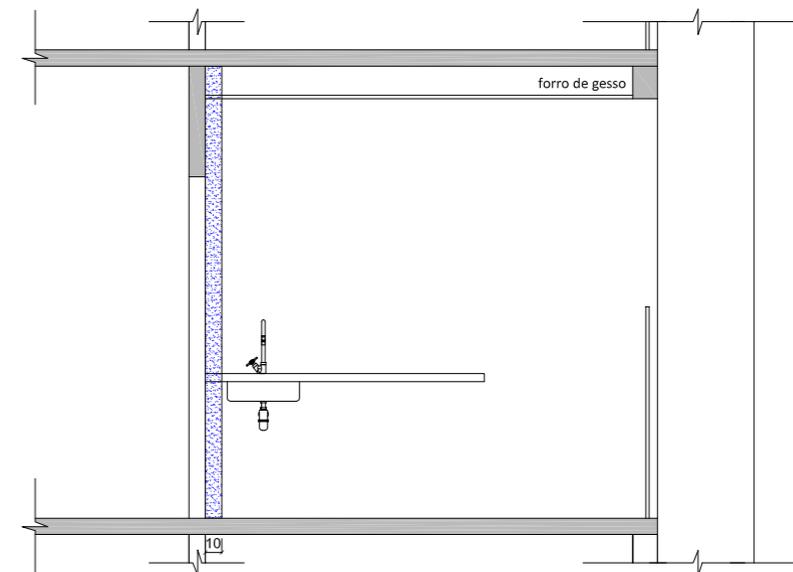
CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 1º NÍVEL



Vista 6.0 - Suíte
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

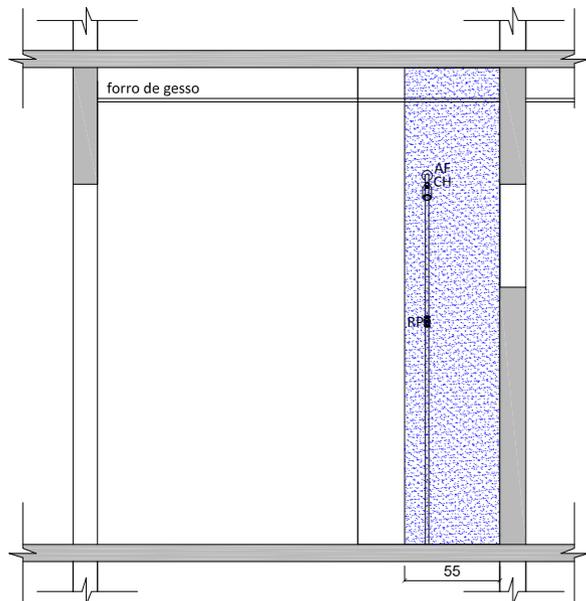
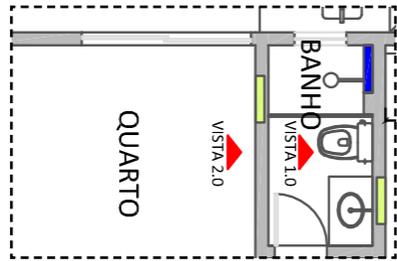
Vista 6.1 - Suíte
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 1º NÍVEL

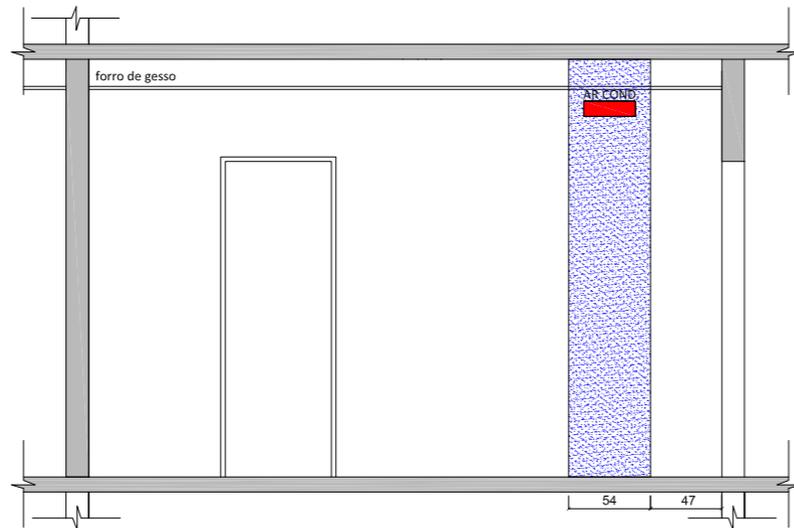


Vista 7.0 - Varanda
Apto Tipo 1104 - 1º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 2º NÍVEL

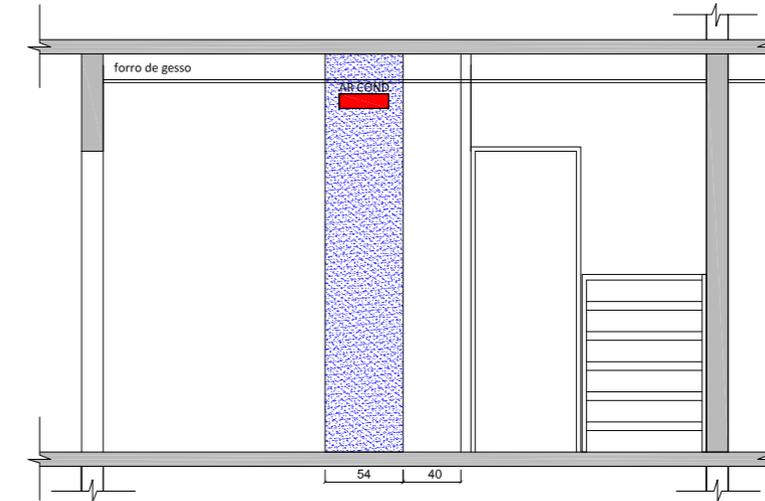
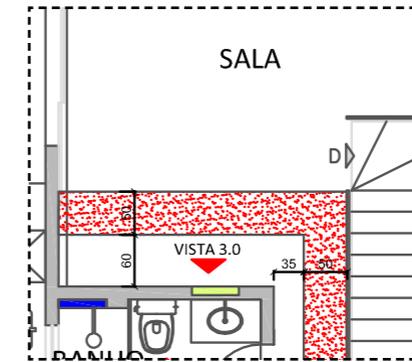


Vista 1.0 - Banho
Apto Tipo 1104 - 2º Pavimento



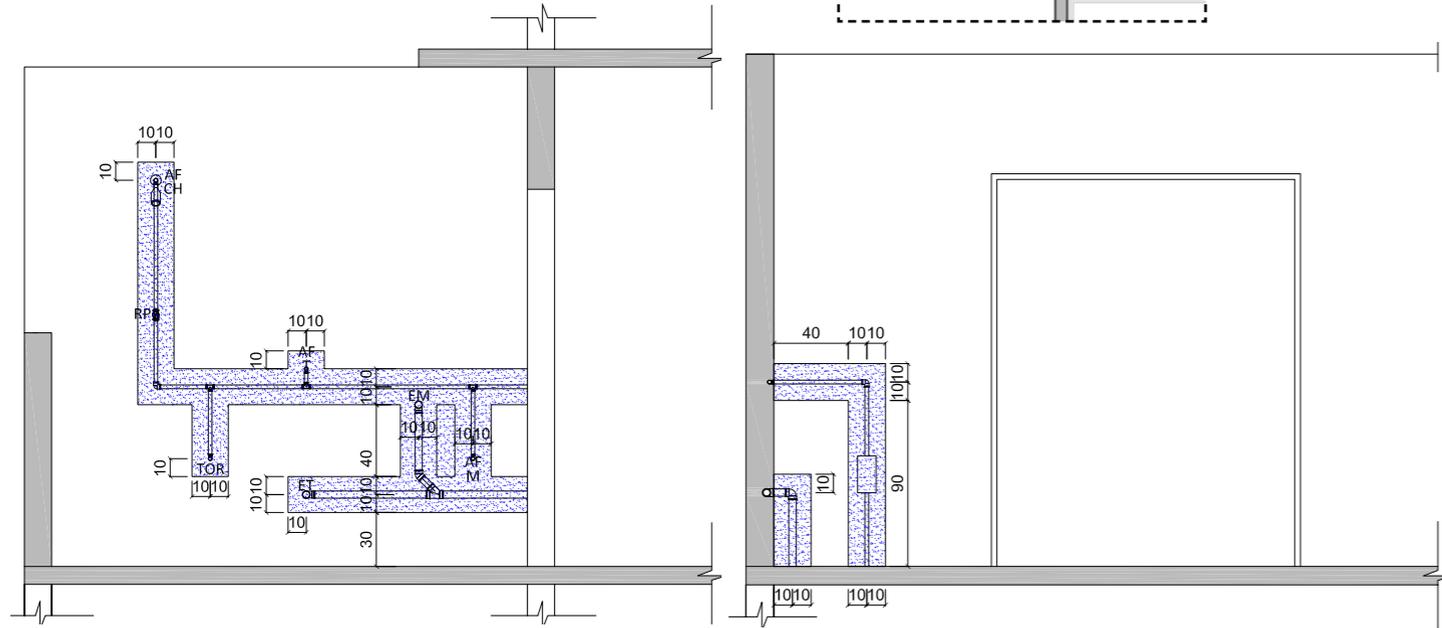
Vista 2.0 - Quarto
Apto Tipo 1104 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 2º NÍVEL



Vista 3.0 - Sala
Apto Tipo 1104 - 2º Pavimento

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 2º NÍVEL

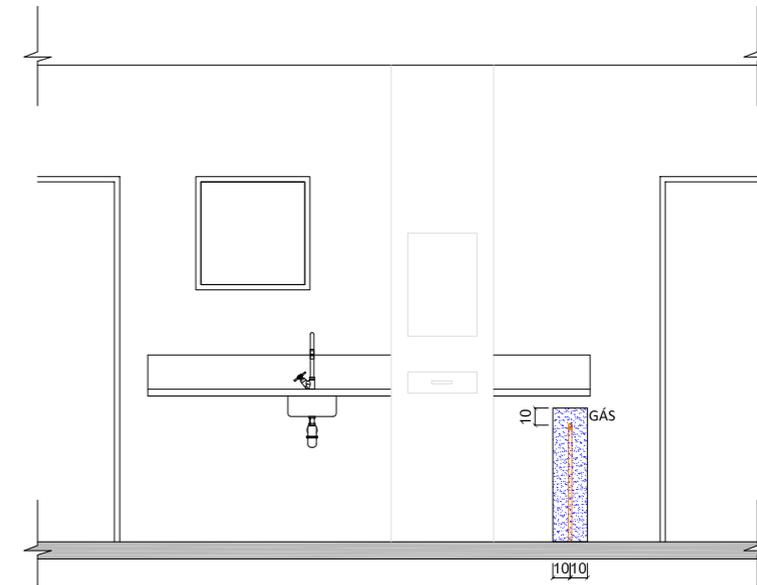
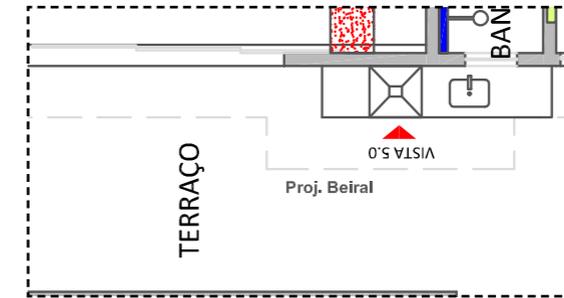


Vista 4.0 - Lavanderia
Apto Tipo 1104 - 2º Pavimento

Vista 4.1 - Lavanderia
Apto Tipo 1104 - 2º Pavimento

150

CROQUI ARQUITETÔNICO - VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104 - 2º NÍVEL



Vista 5.0 - Churrasqueira
Apto Tipo 1104 - 2º Pavimento

151

TABELA DE MATERIAIS

TABELA DE MATERIAIS

Para melhor conhecimento do seu imóvel e a fim de facilitar futuras reposições ou substituições, apresentamos a seguir tabelas contendo os materiais de acabamento que foram utilizados no Varandas do Mariano.

TABELA DE MATERIAIS					
LOCALIZAÇÃO	PISO	RODAPÉS	PAREDES	SOLEIRAS, PEITORIS E BANCADAS	
VARANDAS DO MARIANO	COZINHA	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, dim. 62x62cm	-	Parede em cerâmica acetinada marca Portobello, linha Patagonia Matte, dim. 30x60cm bold - Extra	Granito Aqualux
	SERVIÇO	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, dim. 62x62cm	-	Parede em cerâmica acetinada marca Portobello, linha Patagonia Matte, dim. 30x60cm bold - Extra	Granito Aqualux
	BANHEIROS	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco Natural, dim. 62x62cm	-	Parede em cerâmica acetinada marca Portobello, linha Patagonia Matte, dim. 30x60cm bold - Extra	Granito Aqualux
	VARANDA GOURMET	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco Natural, dim. 62x62cm	Rodapé em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco Natural, h= 9,0cm	Textura do tipo Fratazatto, cor Branco Gelo nas paredes da bancada, da porta e na parede oposta a bancada Textura do tipo Fratazatto, cor Prata na parede perpendicular à janela do quarto	Granito Aqualux
	SALA	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, dim. 62x62cm	Rodapé em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, h= 8,5cm	Parede em pintura marca Suvinil, linha Clássica Premium, cor Branco Neve	Granito Aqualux

TABELA DE MATERIAIS

LOCALIZAÇÃO	PISO	RODAPÉS	PAREDES	SOLEIRAS, PEITORIS E BANCADAS
QUARTOS	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, dim. 62x62cm	Rodapé em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, h=8,5cm	Parede em pintura marca Suvinil, linha Clássica Premium, cor Branco Neve	Granito Aqualux
CIRCULAÇÃO	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, dim. 62x62cm	Rodapé em porcelanato marca Elizabeth, linha Bianco polido, h= 8,5cm	Parede em pintura marca Suvinil, linha Clássica Premium, cor Branco Neve	Granito Aqualux
HALL DOS ANDARES	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Concrete Gray esmaltado, dim. 62,5x62,5cm	Rodapé em porcelanato marca Elizabeth, linha Concrete Gray esmaltado, h=8,5cm	Parede em pintura marca Suvinil, linha fosco completo acrílico premium, cor Sopro do Mar, cód.: F023	Granito Aqualux
ESCADAS	Piso em pintura marca Suvinil, linha Piso, cor Cinza	-	Parede em pintura marca Suvinil, linha Clássica Premium, cor Branco Neve	-
HALL DE ENTRADA	Piso em porcelanato marca Elizabeth, linha Concrete Gray esmaltado, dim. 62,5x62,5cm	Rodapé em porcelanato marca Elizabeth, linha Concrete Gray esmaltado, h=8,5cm	Parede em pintura marca Suvinil, linha Clássica Premium, cor Branco Neve	Granito Aqualux
FACHADA EXTERNA	-	-	Granito Aqualux na empena frontal e fundos Cobogó vazado de Concreto na fachada das garagens, texturas	Granito Aqualux
GARAGENS	Piso em concreto polido	-	Parede em pintura marca Suvinil, linha Clássica Premium, cor Branco Neve e faixas nas cores Amarelo demarcação e Preto	-

LOCALIZAÇÃO	LOUÇAS SANITÁRIAS	METAIS SANITÁRIOS
COZINHA	Cuba retangular em aço inox marca Tramontina, linha Prime, dim. 56x34cm AB	Torneira conjunto de filtro mesa com bica móvel 1/4 de volta marca Oneel, cód.: 1156 C100
SERVIÇO	Tanque de louça marca Celite, dim. M 54,5x48,5cm, sem mesa, cor Branco	Torneira longa 1/4 de volta marca Oneel, cód.: 1130 C100 JR
BANHEIROS	Cuba de louça oval marca Deca, dim. 49,0x35,5cm, cor Branco Gelo Bacia sanitária com caixa acoplada marca Celite, linha City Plus	Torneira para lavatório bica móvel 1/4 de volta marca Oneel, cód.: 3130 CR Acabamento para registro marca Oneel, cód.: 509 PQ C153
VARANDA GOURMET	Cuba retangular em aço inox marca Tramontina, linha Prime, dim. 56x34cm AB	Torneira para pia bica móvel mesa 1/4 de volta marca Oneel, cód.: 2159 C100

LOCALIZAÇÃO	ACABAMENTOS ELÉTRICOS
TODOS OS AMBIENTES	Acabamentos elétricos da marca Pial Legrand, linha Zeffia

LOCALIZAÇÃO	LUMINÁRIAS
VARANDA GOURMET	Luminária marca Avant, modelo Led-Downlight-embutir-slim-qua-22-br6500k-18w-biv-1440lm
HALL DOS ANDARES	Luminária marca Avant, modelo Led-Downlight-embutir-slim-qua-22-br6500k-18w-biv-1440lm
ESCADAS	Luminária marca Avant, modelo Led-Arand-br-Hummer-Sobrep-1p65-br6500k-5w-Bivolt-420lm
HALL DE ENTRADA	Luminária marca Avant, modelo Led-Painel-Embutir-625x625mm-Ne4000k-36w-Bivolt-2640lm Spot marca Avant, modelo Led-Spot-Cob-Embutir-Qua-Am3000k-5w-Bivolt-400lm
GARAGENS	Luminária marca Avant, modelo Led-Lum-Supimpa-Sobrep-Br6500k-2x9w-Bivolt-1500lm

LOCALIZAÇÃO	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
COZINHA	Esquadrias de alumínio marca MGM Produtos Siderúrgicos, linha Sólida, cor Alumínio fosco
SERVIÇO	
BANHEIROS	

LOCALIZAÇÃO	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
VARANDA GOURMET	Guarda corpo e Porta marca Diplomata Esquadrias de Alumínio
SALA	Porta de alumínio marca Diplomata Esquadrias de Alumínio
QUARTOS	Esquadrias de alumínio marca MGM Produtos Siderúrgicos, linha Sólida, cor Alumínio fosco
HALL DOS ANDARES	Porta de alumínio marca Diplomata Esquadrias de Alumínio
HALL DE ENTRADA	

LOCALIZAÇÃO	ESQUADRIAS DE MADEIRA
BANHEIROS	Portas marca Pormade, lâmina premium, tipo Curupixá para verniz
SALA	
QUARTOS	
HALL DOS ELEVADORES	

LOCALIZAÇÃO	VIDROS
COZINHA	Vidro cristal translúcido, esp. 4mm
SERVIÇO	Vidro cristal translúcido, esp. 4mm na janela
	Vidro temperado pontilhado, esp. 8mm incolor na divisória com a cozinha
BANHEIRO SUITE	Vidro cristal mini boreal, esp. 4mm
BANHEIRO SOCIAL	Vidro temperado pontilhado, esp. 6mm incolor
VARANDA GOURMET	Guarda corpo em vidro laminado translúcido, esp. 3 + 3mm incolor
	Porta em vidro temperado, esp. 8mm incolor
SALA	Porta de alumínio em vidro temperado, esp. 6mm incolor
QUARTOS	Vidro cristal, esp. 4mm translúcido
ESCADA	Esquadria metáica com vidro aramado, esp. 4mm
HALL DE ENTRADA	Porta em vidro temperado, esp. 10mm incolor

TABELA DE GARANTIAS E MANUTENÇÕES

DISPOSIÇÕES GERAIS

A elaboração do Termo de Garantia, bem como da Tabela de Manutenção Preventiva e Corretiva, veio a 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: O Manual do Proprietário foi elaborado em conformidade com o estabelecido pelo Manual de Garantias do Sinduscon/MG - 5ª edição e as NBR's 14037/11 e 5674/12 da ABNT e com o Código Brasileiro de Defesa do Consumidor - CDC (Lei nº 8.078/90).

RESUMO DO PROGRAMA 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	
	SISTEMA DE IRRIGAÇÃO	Verificar o funcionamento dos dispositivos	Equipe de manutenção local
A CADA 15 DIAS	SISTEMA DE SEGURANÇA	Verificar o funcionamento das câmeras (diariamente)	Equipe manutenção local
	MOTOBOMBA	Verificar o funcionamento	Equipe de manutenção local
A CADA MÊS	ANTENA COLETIVA	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
	SISTEMA DE SEGURANÇA	Verificar o funcionamento de todo o sistema	Equipe de manutenção local/empresa especializada
A CADA 2 MESES	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
	ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	Revisar e testar o funcionamento dos equipamentos e componentes	Equipe de manutenção local/empresa especializada
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

PERÍODO	ELEMENTO/COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA 6 MESES	ANTENA COLETIVA	Verificar o desempenho do equipamento	Equipe de manutenção local
		Revisar os componentes do sistema e regulagem do sinal	
	AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES	Execução da regulagem eletromecânica nos componentes e lubrificações	Empresa capacitada
	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	
	INSTALAÇÃO DE GÁS	Verificar o vazamento das bolsas de ligação do vaso	Empresa especializada
		Revisar a instalação da central e dos medidores	
	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	
	Efetuar limpeza dos reservatórios de água	Empresa especializada	
INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	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	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA 6 MESES	LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	Verificar o funcionamento e integridade	Equipe de manutenção local
	MOTOBOMBA	Verificar o funcionamento e realizar a manutenção de bombas de água, piscinas, incêndio e esgoto	Empresa especializada
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
	CHURRASQUEIRA	Inspecionar e revisar a estrutura/montagem	Equipe de manutenção local
	DES RATIZAÇÃO 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		
		Regular o freio (quando houver)	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL	
A CADA ANO	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Inspecionar a integridade física	Equipe de manutenção local/empresa capacitada	
		Apertar parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas		
		Regular o freio (quando houver)		
			Verificar ocorrência de falhas de vedação e fixação	
	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		
			Verificar o aparecimento de estalactites e estalagmites nos tetos e pisos de 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, 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		

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	INSTALAÇÃO DE TELEFONIA	Revisar conexões, aparelhos, pranchas de telecomunicações e DG	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	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	
	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		
	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	JUNTA DE DILATAÇÃO	Verificação visual e tátil de pontos falhos do mastique, principalmente nos encontros com o rejuntamento cimentício	Equipe de manutenção local/empresa especializada
		Verificação visual e tátil do mastique, observando a presença de bolhas, fissuras e/ou ressecamento do produto	
	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	
	SILICONE	Inspeccionar e evisar principalmente próximo às esquadrias	Equipe de manutenção local
	SISTEMA DE COBERTURA - ESTRUTURA, CALHAS E RUFOS	Estrutura de engradamento metálica: Verificar a integridade da estrutura, ligações soldadas da estrutura e nível de corrosão de todos os materiais metálicos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		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 substituição das peças trincadas ou quebradas	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
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 e acessórios do box (instalado pelo proprietário)	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	
	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, esfrelamento 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 Troca de mangueira	Empresa especializada

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS APÓS 5 (CINCO) ANOS							
SISTEMA CONSTRUTIVO/PERÍODO	A CADA SEMANA	A CADA MÊS	A CADA 6 MESES	A CADA ANO	A CADA 2 ANOS	A CADA 3 ANOS	A CADA 4 ANOS
AÇO INOX	Conforme instruções do fornecedor						
ALVENARIA ESTRUTURAL							•
ALVENARIA DE VEDAÇÃO							•
ANTENA COLETIVA					•		
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES					•		
CAIXA DE DESCARGA E VÁLVULAS					•		
CALÇADA/PASSEIO				•			
ELEVADOR	Conforme instruções do fornecedor						
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					•		
ESQUADRIAS DE MADEIRA					•		
ESQUADRIAS METÁLICAS					•		
ESTRUTURA DE CONCRETO				•			
FERRAGENS DAS ESQUADRIAS				•			
FORRO DE GESSO					•		
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA					•		
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA		•					
IMPERMEABILIZAÇÃO					•		
INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO			•				
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS					•		

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS APÓS 5 (CINCO) ANOS

INSTALAÇÕES DE GÁS				•				
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS					•			
INSTALAÇÕES DE INTERFONIA							•	
INSTALAÇÕES DE TELEFONIA							•	
LOUÇAS SANITÁRIAS							•	
METAIS SANITÁRIOS							•	
MOTOBOMBAS				•				
PINTURA EXTERNA/INTERNA							•	
REVESTIMENTO EM ARGAMASSA DECORATIVA							•	
REVESTIMENTOS CERÂMICOS							•	
REVESTIMENTOS EM PEDRA							•	
SILICONE					•			
SISTEMA DE COBERTURA				•				
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGA ATMOSFÉRICAS - SPDA							•	
VIDROS							•	

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A assistência técnica e manutenção constituirão um capítulo importante entre Você e a Construtora, razão pela qual apresentamos a seguir informações sobre as garantias aplicáveis ao imóvel.

As edificações apresentam uma característica que as diferencia de outros produtos: elas são construídas para atender seus usuários durante muitos anos, e ao longo desse tempo de serviço devem apresentar condições adequadas de uso a que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas iniciais.

Neste capítulo estão considerados os materiais, sistemas construtivos e os prazos de garantias a partir da expedição pelo órgão competente do Habite-se ou em casos especiais, a partir da entrega do imóvel.

Os prazos considerados foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual da tecnologia de cada um dos componentes, além dos serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos correspondem a prazos totais de garantia.

Na entrega das chaves do imóvel, o proprietário fará vistoria em sua unidade acompanhado de um representante da GPS Construções. Uma vez detectados vícios aparentes de construção, os reparos serão efetuados.

A Construtora prestará serviço de Assistência Técnica, reparando sem ônus os vícios ocultos dos serviços (aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que possam surgir durante a **utilização normal** no prazo de 90 (noventa) dias do habite-se do edifício) e conforme consta do Termo de Garantia, desde que sejam dentro do prazo.

A solicitação de Assistência Técnica deverá ser formalizada pelo proprietário (em caso de áreas privativas) ou pelo Condomínio (em caso de áreas comuns) através de *email* (gps@gpsconstrucoes.com.br) para o setor de Atendimento ao Cliente.

A Construtora fará visita de avaliação dos serviços solicitados. Julgando procedente, a mesma efetuará os reparos.

NOTA: Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições de garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos serviços.

GARANTIAS/ATENDIMENTO AO CLIENTE

O prazo do imóvel se inicia a partir da data e emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) expedido pela Prefeitura e da data de entrega ao proprietário.

As garantias referentes aos equipamentos entregues seguirão o estabelecido nos manuais específicos de cada fornecedor.

A GPS Construções é responsável pelo imóvel segundo o artigo 1245 do Código Civil e as prescrições de defesa do Consumidor.

PERDA DA GARANTIA

A perda de garantia ocorrerá nos seguintes casos:

- se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente termo, no que diz respeito à manutenção preventiva e corretiva, para imóveis habitados ou não;

- se for executada reforma no imóvel ou descaracterização dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- se houver danos por mau uso, ou forem desrespeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora às dependências de sua unidade para proceder à vistoria técnica;
- se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- se as manutenções preventivas não forem feitas por técnicos habilitados;
- se os contratos de manutenção de equipamentos não estiverem em dia.

NOTA IMPORTANTE: A garantia não cobre danos causados por intempéries - fatores naturais (chuvas; ventos, etc.)

TABELA DE GARANTIAS – ADAPTADO DA ABNT NBR 15575:2013 – ANEXO D.1

SISTEMAS	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
AÇO INOX	Integridade			Fixação		Instalação	
ALVENARIA ESTRUTURAL							Integridade, segurança e estabilidade
ALVENARIA DE VEDAÇÃO							Integridade e segurança
ANTENA COLETIVA		Desempenho dos equipamentos		Instalação Equipamentos			
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES		Desempenho dos equipamentos		Instalação Equipamentos			
CAIXAS E VÁLVULAS DE DESCARGA	Quebras, fissuras, riscos e manchas, defeito do equipamento (mau desempenho)			Equipamento	Falha de vedação	Instalação	
CALÇADA/PASSEIO					Revestimento solto, gretados, desgaste excessivo		
ELEVADOR				Instalação Equipamento			

TABELA DE GARANTIAS – ADAPTADO DA ABNT NBR 15575:2013 – ANEXO D.1

SISTEMAS	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Amassados, riscados ou manchados			Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimento em painel de alumínio
ESQUADRIAS DE MADEIRA	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento, fixação e descolamento			
ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados						
ESTRUTURA DE CONCRETO							Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
FERRAGENS DAS ESQUADRIAS	Maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados			Funcionamento e acabamento			

TABELA DE GARANTIAS – ADAPTADO DA ABNT NBR 15575:2013 – ANEXO D.1

SISTEMAS	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
FORRO DE GESSO	Quebrados, trincados ou manchados, acomodação dos elementos estruturais e de vedação			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA		Desempenho dos equipamentos		Instalação Equipamento			
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA		Desempenho dos equipamentos		Instalação Equipamento			
IMPERMEABILIZAÇÃO							Estanqueidade
INSTALAÇÃO DE GÁS							Integridade e estanqueidade
INSTALAÇÃO DE INTERFONIA		Desempenho do equipamento		Instalação Equipamentos			
INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Placas de sinalização: quebrados, trincados ou manchados	Desempenho dos equipamentos		Instalação Equipamentos			
INSTALAÇÃO DE TELEFONIA		Desempenho do equipamento		Instalação Equipamentos			
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Espelhos danificados ou mal colocados	Desempenho dos equipamentos		Equipamentos		Instalação	

TABELA DE GARANTIAS – ADAPTADO DA ABNT NBR 15575:2013 – ANEXO D.1

SISTEMAS	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Fissuras, riscos, quebras			Equipamentos		Instalação	Integridade e estanqueidade
LOUÇAS SANITÁRIAS	Quebras, fissuras, riscos e manchas			Equipamentos		Instalação	
METAIS SANITÁRIOS	Defeito do equipamento (mau desempenho)	Desempenho do equipamento		Equipamentos		Instalação	
MOTOBOMBA		Desempenho do equipamento		Instalação Equipamentos			
PINTURA INTERNA/ EXTERNA	Sujeiras e imperfeições				Empolamento, descascamento, esfarelamento		
PISO CIMENTADO					Destacamentos e desgaste excessivo		
REVESTIMENTO EM ARGAMASSA DECORATIVA	Trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes				Fissuras	Estanqueidade das fachadas Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	

TABELA DE GARANTIAS – ADAPTADO DA ABNT NBR 15575:2013 – ANEXO D.1

SISTEMAS	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
REVESTIMENTOS CERÂMICOS	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes				Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
REVESTIMENTOS EM PEDRA	Manchas causadas pela execução incorreta, peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento				Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
SISTEMA DE COBERTURA			Instalação do sistema, calhas e rufos				Segurança e integridade
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA		Desempenho do equipamento		Instalação Equipamentos			
VIDROS	Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas			Fixação			

ELABORAÇÃO



STUDIO ARQUITETAS ASSOCIADAS

Av. Afonso Pena, 3924 Sala 410 | Cruzeiro | Belo Horizonte - MG
Telefax: (31) 3317-9040 | www.studioarquitetas.com.br