MANUAL DO PROPRIETÁRIO

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

G.P.S. Construções

INDICE INTERATIVO

PARA RETORNAR AO ÍNDICE, CLICAR NA LOGOMARCA DO EMPREENDIMENTO

LOCALIZAR PALAVRA OU FRASE

IMPRIMIR

SAIR

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 *Poço Rico Residências*, empreendimento localizado à Rua Herculano Pena, 40, Poço Rico – 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.

Lembramos que todas as instalações já foram devidamente testadas e revisadas pela GPS Construções, 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, suprindo suas necessidades e expectativas.

SUMARIO

MANUAL PROPRIETÁRIO 1

APRESENTAÇÃO 6

Manual de operação, uso e manutenção do imóvel 7

Apresentação do empreendimento 14

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS E FORNECEDORES 29

PROCEDIMENTOS INICIAIS E DICAS AO SÍNDICO 33

Energia 34

Gás 35

Hidráulica 36

Telefonia 37

Diversos 38

Transporte de móveis e equipamentos 39

Responsabilidades 39

Dicas ao síndico 40

SISTEMAS E EQUIPAMENTOS 44

Aço inoxidável 45

Alvenaria de vedação 45

Antena coletiva e TV a cabo 48

Automação dos portões 49

Bombas de recalque 50

Caixas d'água 51
Depósito de lixo 54
Elevadores 54
Esquadrias de alumínio 57
Esquadrias de madeira 58
Esquadrias e peças metálicas 59
Estrutura 60
Ferragens das esquadrias 62
Forro de gesso 63
Garagem 64
Iluminação automática 67
Impermeabilização 67
Instalações elétricas 69
Instalações hidrossanitárias 73
Instalações de prevenção e combate à incêndio 77
Instalações telefônicas 80
Interfonia 81
Louças e metais sanitários 82
Pintura 84
Rejuntes 85
Revestimentos cerâmicos 85
Revestimentos em pedra 87
Sistema de proteção de descargas atmosféricas..... 89
Vidros 90

CROQUIS ARQUITETÔNICOS 92

TABELAS DE MATERIAIS 206

MANUTENÇÕES E GARANTIAS 214

Disposições gerais 215
Resumo da tabela de manutenção preventiva de edificações 216
Solicitação de assistência técnica..... 225
Garantias/Atendimento ao cliente 225
Perda da garantia 225
Tabela de garantias – adaptado da ABNT NBR 15575:2013 – anexo D.1 227

COMPLEMENTAÇAO 232

Atualização do manual 233
Meio ambiente e sustentabilidade 233
Recomendações para situações de emergência 235
Utilização das partes comuns 236
Telefones úteis 237
Elaboração 239

POÇO RICO RESIDÊNCIAS

APRESENTAÇÃO

MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Este Manual do Proprietário foi elaborado de acordo com as NBR's - 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.

EM CASOS OMISSOS, A REFERÊNCIA A SER SEGUIDA DEVE SER O MANUAL DE GARANTIAS DO SINDUSCON/MG.

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. 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, a elaboração da ABNT NBR 16280/14 tornou-se necessária, em caráter de urgência, sendo oportuna sua publicação no formato atual.

É necessário pois, 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, os jardins, 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 1° da Lei n.° 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 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 possuam 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;

17. Áreas Molhadas - áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (exemplo, banheiro com chuveiro, áreas descobertas e área de serviço);

18. Áreas Molháveis - áreas da edificação que recebem respingos de água decorrente da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (exemplo banheiro sem chuveiro, lavado, cozinha e varanda coberta).

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

GESTÃO DE MANUTENÇÃO

Na gestão de manutenção, deve-se atender a NBR 5674, para preservar as características originais da edificação e minimizar a perda do desempenho de corrente da degradação de seus sistemas, elementos ou componentes.

O Condomínio é responsável pela implantação do sistema de gestão de manutenções de toda a área comum da edificação.

O sistema de gestão de manutenção deve conter diretrizes para preservar o desempenho previsto em projeto ao longo do tempo e minimizar depreciação patrimonial.

A gestão de manutenção deve promover a realização coordenada dos diferentes tipos de manutenção das edificações, definindo incumbências e autonomia de decisão aos envolvidos e estabelecendo adequado fluxo de informações e registros.

O sistema de gestão deve equacionar tudo o que for necessário para que a manutenção predial seja realizada de maneira eficiente: planejamento, definição de responsabilidades, organização de equipes, contratações terceirizadas, previsão orçamentária para intervenções, forma de registro das inspeções e manutenções realizadas.

POÇO RICO
RESIDÊNCIAS

APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Rua Herculano Pena, 40, Poço Rico, Juiz de Fora/MG.

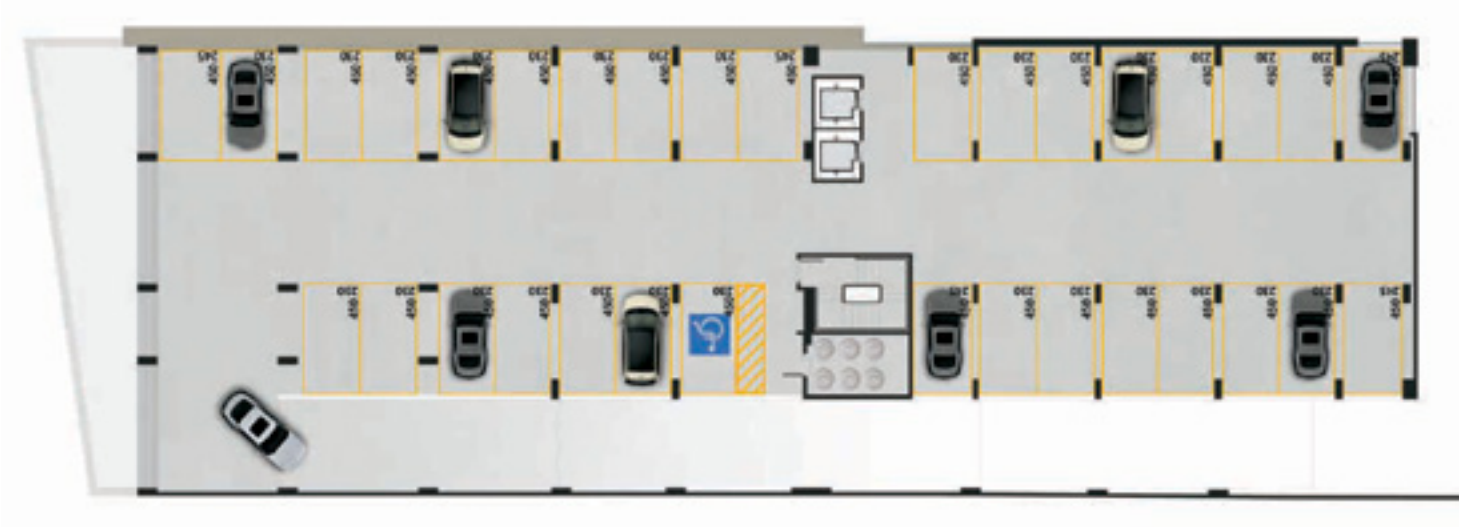
Poço Rico Residências, constituído de 80 (oitenta) apartamentos de 2 (dois) quartos, sala, cozinha, área de serviço, varanda, banheiro, todos com uma vaga de garagem coberta.

Os apartamentos do primeiro pavimento são dotados de área externa, murada.

Os pavimentos de garagem são estruturados em concreto armado e os andares de apartamentos em alvenaria estrutural.

A área comum conta com hall social, 02 elevadores, um banho de serviço, depósitos de materiais de limpeza (DML), depósito para lixo, além de central de gás.

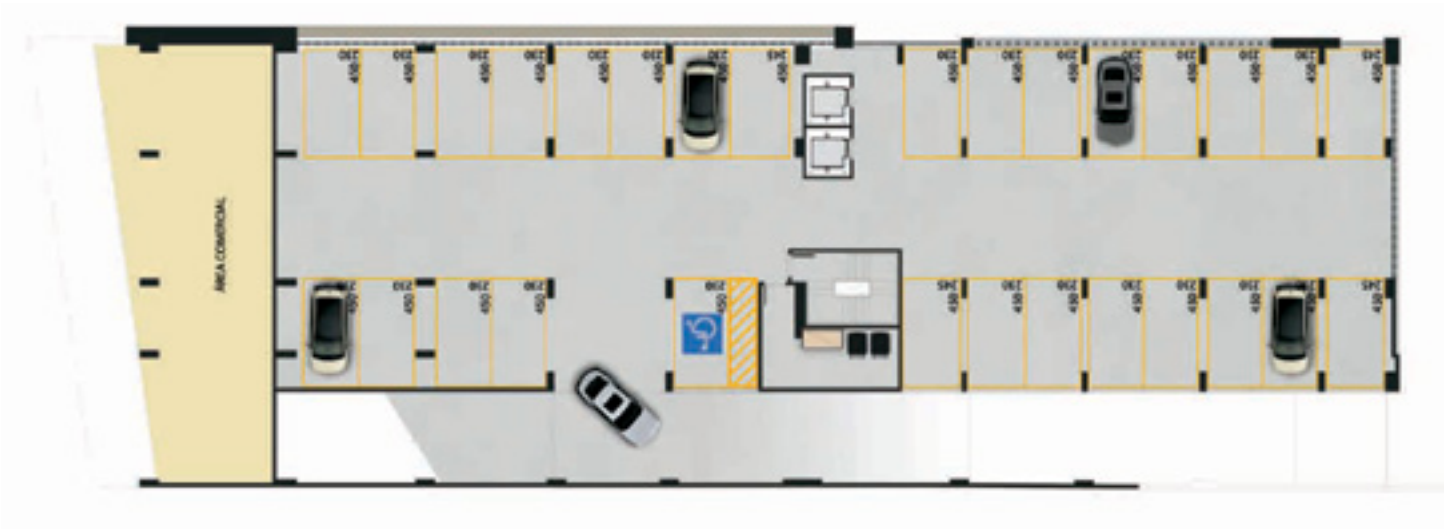
PLANTA HUMANIZADA - GARAGEM G2



Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

POÇO RICO RESIDÊNCIAS

PLANTA HUMANIZADA - GARAGEM G1



Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - TÉRREO

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 01

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 02

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 03

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 04

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 05

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 06

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 07

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 08

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 09

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 09

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

PLANTA HUMANIZADA - APARTAMENTO TIPO FINAL 10

Nota: Imagens das perspectivas meramente ilustrativas, podem ter sofrido alteração durante a obra

POÇO RICO RESIDÊNCIAS

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS E FORNECEDORES

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

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

• PROJETO ARQUITETÔNICO
Empresa: Lourenço | Sarmento
Contato (32) 3216-9239
Arquiteto Coordenador: Roberta Mancini

• PROJETO DE ATERRAMENTO
Empresa: Engefalco Engenharia e Projetos
Contato: (32) 99992-5323
Responsável: Guilherme F. Queiroz

• PROJETO ESTRUTUTAL DE ALVENARIA
Empresa: Arq Est Consultoria e Projetos
Contato: (32) 3212-1095

• PROJETO ESTRUTUTAL DE FUNDAÇÃO
Empresa: Arq Est Consultoria e Projetos
Contato: (32) 3212-1095

• PROJETO ELÉTRICO, TELEFÔNICO, TV E SEGURANÇA
Empresa: Engefalco Engenharia e Projetos
Contato: (32) 99992-5323
Responsável: Guilherme F. Queiroz

• PROJETO HIDROSSANITÁRIO
Empresa: Engefalco Engenharia e Projetos
Contato: (32) 99992-5323
Responsável: Guilherme F. Queiroz

• PROJETO DE INSTALAÇÃO DE GÁS
Responsável: Vander Cesar Bomtempo
Contato: (32) 3357-2158

• PROJETO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO
Empresa: Prever Engenharia
Responsável: José Carlos Teixeira
Contato: (32) 3211-0069

FORNECEDORES

TABELA DE FORNECEDORES			
SISTEMAS/PRODUTOS	**EMPRESA**	**EMAIL**	**CONTATO - TELEFONE**
Esquadrias de Alumínio	MGM Produtos Siderúrgicos S.A	kleber.azevedo.vendas@gmail.com	Kleber Azevedo (Representante)
Esquadrias de Alumínio Garagens	Almais	robson@almais.com.br	Robson (32) 99926-9996
Instalação de Gás	Fazollo e Ventura Cia. Ltda.	osfazollo@hotmail.com	Wanderson (32) 3212-4599
Instalações Elétricas, Telefone, Interfone e Iluminação de Emergência	Condutores e Instalações Elétricas Ltda.	condutores.inst@gmail.com	Joaquim Duarte (32) 98877- 3612
Instalações Hidrossanitárias e Bombas de Recalque	Lunes Eletrotécnica Ltda.	telsio@lunes.eng.br	Télsio Quirino (32) 3218-9310
Louças Sanitárias	Roca Sanitários Brasil Ltda.	mfv1960@gmail.com	Marcelo Leal (Representante)
Luminárias	Avant Lux	leandro.dim@avantlux.com.br	Leandro (11) 97377-5015
Luminárias de Emergência	Rei Materiais Elétricos	reimaterial@gmail.com	Bruno (32) 99902-1326
Mármores e Granitos	Marmoraria Resend's.	marmorariaresends@hotmail.com	Antônio (32) 3271-1888
Manual do Proprietário	Studio Arquitetas Associadas	juliana@studioarquitetas.com.br	(31) 3317-9040 (31) 2516-3783
Materiais de Incêndio	Zeus do Brasil	representacoesfmv@gmail.com	(32) 99938-8384
Metais	Lopes e Nogueira Comércio e Representações Ltda.	lopesenogueira@gmail.com	Thaís Lopes (32) 3211-7070
Portas de Madeiras (Aptos)	MGM Produtos Siderúrgicos S.A	kleber.azevedo.vendas@gmail.com	Kleber Azevedo (Representante) (35) 99107-6887

TABELA DE FORNECEDORES			
SISTEMAS/PRODUTOS	**EMPRESA**	**EMAIL**	**CONTATO - TELEFONE**
Revestimentos Cerâmicos	ABC da Construção	vendaexterna@abccomvoce.com.br	José Marcos (32) 99141-0087
Sistema de Proteção para Descargas Atmosféricas	Comar Representações (Termotécnica)	comarjf@gmail.com	(32) 3224-3195
Telhas Cobertura e Telhas G3 (Rua Vilaça)	MBP (Metalurgica Barra do Piraí)	andersongama@mbp.com.br	Anderson (24) 2447-9835
Telhas G3 (Rua Herculano Pena)	Açotel	luana.gouvea@acotel.com.br	Luana (32) 2101-1724
Textura das Fachadas	Texturizze Fabricação de Tintas e Revestimentos Ltda.	texturizze@hotmail.com	Paulo Raymundo (32) 3212-0326
Tintas Internas	Qualyvinil Tintas	wil.color@bol.com.br	Wilson Fernandes (32) 98408-2774
Tintas Externas	Texturizze Fabricação de Tintas e Revestimentos Ltda.	texturizze@hotmail.com	Paulo Raymundo (32) 3212-0326
Vidros	Vidraçaria Manchester	admmanchester@hotmail.com	Deise (32) 99988-1777

POÇO RICO RESIDÊNCIAS

PROCEDIMENTOS INICIAIS E DICAS AO SÍNDICO

ENERGIA

- para começar a receber energia elétrica, basta discar para o serviço telefônico "ligue luz", número 116, informando nome completo e CPF do proprietário, endereço completo do imóvel e indicar que seu disjuntor:
  - ✓ chave monofásica de 63A nos apartamentos.
- 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 cada pavimento. Em seguida, acionar todos os disjuntores do QDC - Quadro de Distribuição de Circuitos - instalado atrás da porta da cozinha;

Imagem: Identificação dos disjuntores existentes no QDC instalados atrás da porta da cozinha

- **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, dicroica, etc. e modelo tubular, circular, spot, etc., de acordo com sua preferência, necessidade e adequação aos vários ambientes. Nos banheiros dos apartamentos onde há forros, foi deixado rabicho externo para ligação. É importante ressaltar que, ao instalar as luminárias, seus fios devem ter, no máximo, 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 (máquina de lavar roupas, micro-ondas, etc.), verificar se os mesmos são compatíveis com interruptor diferencial residual DR. Equipamentos fora dessas especificações poderão causar fuga de corrente, com consequente 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** - está prevista instalação para chuveiro elétrico (127 volts, 50 ampéres, potência máxima de 5400 watts) em todos os banheiros. Eles deverão ter resistência blindada. Devido à utilização de interruptores DR's (Diferencial Residual), os chuveiros devem estar em conformidade com as normas da NBR 12090 e 1991 - "Chuveiro elétrico determinação da corrente de fuga" - e a NBR 9894 - "Avaliação e identificação de sistema de isolação de equipamentos elétricos". Chuveiros fora dessas

especificações poderão causar fuga de corrente, com 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: Medidores individuais de energia

GÁS

- antes de executar qualquer furação em seu apartamento consultar, no capítulo "Croquis", constante neste Manual, os locais onde há passagem de tubulações de gás com risco de perfuração;
- a edificação conta com central de gás coletiva, com distribuição através de tubos, instalados pela Fazzolo Gás, contato (32) 3212-4599;
- solicitar à pessoa responsável pelo edifício o fechamento do registro geral, caso seja necessário, localizado na central de gás;
- existem previsões para instalação de medidores individuais de gás, instalados no hall de cada apartamento mas o **Kit Medidor Individual de Gás não será fornecido pela Construtora;**

Imagem: Medidores individuais de gás GLP

- para a perfeita instalação do fogão, contratar técnico especializado neste tipo de equipamento. Utilizar mangueira de aço trançado nova e dentro da validade, em conformidade com a norma NBR 8313 "Cuidados na instalação do GLP" e NBR 8473 "Regulador de pressão" e utilizar adaptador no fogão, conforme descrito no item Gás, neste Manual. Não permitir que pessoas sem capacidade técnica executem o mesmo, pois poderão colocar sua vida e de outras pessoas em risco.

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;
- **hidrômetros individualizados -** existem medidores individuais de água fria. O medidor de água fria está inslado nos *shafts* no *hall* de cada pavimento;

Imagem: Medidores individuais de água fria

- **máquina de lavar roupas** - para a instalação da máquina de lavar roupas, foram deixados pontos para a drenagem e alimentação de água, localizado ao lado do tanque. Assim, para conectar as mangueiras da máquina aos pontos descritos, proceder da seguinte forma:

  Inicialmente, fechar o registro do ponto, localizado após o hidrômetro, antes da instalação e depois reabrir.

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

  2) para instalar a mangueira de alimentação, basta serrar o excesso do tubo no ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar roupas, lembrando que deve ser usada as conexões de vedação.

Imagem: Pontos para ligação da MLR

TELEFONIA

- **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 RJ11, para que o instalador possa fazer o teste da rede.

  O quadro de distribuição está localizado no hall de cada pavimento. No apartamento, o ponto está localizado na sala.

DIVERSOS

- **TV por assinatura** - TV a cabo - Cada unidade já possui pontos cabeados em seu interior. No caso da instalação de TV por assinatura, a antena deverá ser instalada no alto do prédio (em cima da cobertura da escada, com acesso independente) e os cabos deverão ser passados dentro de tubulação existente e nas caixas nos halls dos andares;

Imagem: Caixa de distribuição de antena, localizada no hall de cada pavimento

- **tampos dos vasos sanitários** - cada unidade já possui o tampo do vaso sanitário. Para verificar a marca dos vasos, 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 e painéis de madeira 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;**
- ***boxes* dos banheiros** - quando da instalação dos boxes dos banheiros, contratar empresa especializada. Nos pisos dos boxes houve aplicação de camada impermeabilizante, executada com argamassa polimérica (Tecplus Top - Quartzolit). Não perfurar o piso para não comprometer sua estanqueidade. Apenas no box há caimento no piso para o escoamento necessário da água.

TRANSPORTE DE MÓVEIS E EQUIPAMENTOS

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 decoração do seu apartamento, observar os seguintes aspectos:

• as dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões das portas de acesso ao apartamento:

- ✓ porta de acesso apartamento: 0,80x2,10m;
- ✓ portas de acesso aos quartos: 0,70x2,10m;
- ✓ portas de acesso ao banheiro: 0,60x2,10m;
- ✓ escadas: 1,00x2,10m.
- ✓ portas elevadores: 0,80 x 2,10m.

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.

A falta de manutenções preventivas, indicadas nesse Manual, acarretará a perda da vida útil dos sistemas construtivos do empreendimento.

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

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

1 - 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.

2 - 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 do edifício sujeitos a desgastes ou que tenham manutenções específicas, tais como elevadores, instalações elétricas e hidrossanitárias, portões eletrônicos, interfones, bombas, etc.

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

3 - USOS E OPERAÇÕES DIÁRIAS

• ANTENAS

As antenas coletivas de TV, Internet e Rádio deverão ser instaladas somente na cobertura do prédio em cima da escada, e seu acesso se faz no final da escada.

Os aparelhos de recepção da antena coletiva de canais abertos deverão ser instalados na coberura e seu acesso se faz no final da escada do último patamar do edifício, acessando uma escada de marinheiro que levará até aos cômodos das caixas d'água, em seguida acessando outra escada de marinheiro, você deverá abrir o alçapão e então estará na laje técnica que deverão ficar situadas as antenas.

• BOMBAS DE RECALQUE DE ÁGUA

As bombas de recalque estão localizadas no cômodo de bombas localizado no pavimento térreo, próximo do banho de serviço.

O disjuntor de alimentação está localizado no QDC do Condomínio, neste pavimento.

Imagem: Disjuntores identificados das bombas de recalque

• COMBATE À INCÊNDIO

O registro geral da rede de incêndio deve ficar sempre aberto, seguir as mesmas recomendações dadas aos 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 bomba de incêndio está localizada no mesmo cômodo das bombas de recalque e seu disjuntor em quadro separado, próximo ao QDC do Condomínio, neste pavimento.

- **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.

- **ELEVADORES**

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

Assim para eventuais assistências técnicas, o Condomínio deverá assinar contrato com a empresa.

Em caso de qualquer tipo de anormalidade, contatar o atendimento Atlas pelo número 0800 551 918. O resgate de pessoas pressas dentro do elevador deverá ser feito somente pela empresa especializada ou pelo Corpo de Bombeiros.

O quadro de alimentação dos elevadores está localizado no corredor de acesso à casa de bombas ao lado do quadro do Condomínio.

- **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.

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

Uma limpeza mensal deverá ser feita nestes itens, o acesso ao telhado fica no final da escada, e as caixas de gordura e sabão estão dentro da jardineira que fica ao lado da rampa de acesso G2 e G3 na rua Dr. Vilaça.

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 por textura e pintura.

As áreas comuns são revestidas em tinta acrílica, nesse caso, para manter a aparência de nova, recomenda-se a pintura interna, a cada 3 (três) anos.

- **QUADRO DE CIRCUITOS DO CONDOMÍNIO**

O Quadro de Circuitos do Condomínio está localizado no andar térreo do edifício no corredor de acesso à Casa de Bombas.

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

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

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

- **REGISTROS GERAIS DE ÁGUA**

Estão localizados externamente próximo as caixas d'água, no telhado do prédio.

O registro das torneiras das garagens G1, G2 e G3, e a do Banho de Serviço, está situado no nível G3 atrás da entrada dos Elevadores.

A cada 6 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.

O síndico deverá, ainda, providenciar a apólice de seguro do elevador.

- **SISTEMA DE GESTÃO DE MANUTENÇÃO**

De acordo com a NBR 5674/12, é obrigação do Condomínio a elaboração do Programa de Manutenção Preventiva completo, fazendo parte deste Manual apenas modelos ilustrativos.

A gestão do sistema é importante para preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.

Ainda conforme a NBR 5674/12, o Condomínio é obrigado também a registrar a realização das manutenções e armazenar tais registros.

- **VEDAÇÃO DAS ESQUADRIAS**

As esquadrias receberam vedação externa com selante elástico da marca Sika®. modelo Universal, cor Branca.

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

POÇO RICO
RESIDÊNCIAS

SISTEMAS E EQUIPAMENTOS

USOS E MANUTENÇÕES

AÇO INOXIDÁVEL

A cuba da cozinha, o interior das cabines dos elevadores e as portas dos elevadores, são em aço inoxidável.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado.

Garantia Declarada

- 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 DE VEDAÇÃO

Foram utilizados blocos de concreto nos níveis de garagem e blocos de concreto estrutural, nos níveis de apartamentos, em todas as paredes.

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

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

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

Pequenas variações de temperatura podem promover eventualmente a ocorrência de fissuras. Isso é comum e não compromete a segurança estrutural da construção.

Nas paredes externas, as eventuais pequenas fissuras de revestimento que surgirem, não provocando infiltrações para o interior da edificação, são consideradas aceitáveis.

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

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

Onde

SVVIE - Sistema de Vedação Vertical Interno e Externo

SVVE - Sistema de Vedação Vertical Externo

h é altura do elemento de parede

d_h é o deslocamento horizontal

d_{hr} é o deslocamento residual

S_{gk} é a solicitação característica devido à cargas permamentes

S_{ek} é o valor característico da solicitação devido à deformação específica do material

S_{qk} é o valor característico da solicitação devido às cargas acidentais ou sobrecargas de uso

S_{wk} é o valor característico da solicitação devido ao vento

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

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

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

- sistema de vedação vertical interna (SVVI) ou faces internas do sistema de vedação vertical externa (SVVE) - fachadas

✓ fissuras no corpo do SVVI ou nos seus encontros com elementos estruturais, destacamentos entre placas de revestimento e outros seccionamentos do gênero, desde que não sejam dectáveis a olho nu por um observador posicionado a 1,00 metro da superfície do elemento em análise, em um cone visual com ângulo igual ou inferior a 60º, sob iluminamento igual ou maior que 250 lux, ou desde que a soma das extensões não ultrapasse 0,1m/m^{2,} referente à área total das paredes do ambiente;

✓ descolamentos localizados de revestimentos, dectáveis visualmente ou por exame de percussão (som cavo), desde que não impliquem descontinuidades ou risco de projeção de material, não ultrapassando área individual de 0,15m^2 ou área total correspondente a 15% do elemento em análise;

- sistema de vedação vertical externa (SVVE) ou fachadas

✓ fissura no corpo das fachadas, descolamentos entre placas de revestimentos e outros seccionamentos do gênero, desde que não sejam dectáveis a olho nu por um observador posicionado a 1,00 metro da superfície do elemento em análise, em um cone visual com ângulo igual ou inferior a 60º, sob iluminamento natural em dia sem nebulosidade;

✓ descolamento de revestimentos localizados, detectáveis visualmente ou por exame de percussão (som cavo), desde que não impliquem descontinuidades ou risco de projeção de material, não ultrapassando área individual de 0,10m^2 ou área total correspondente a 5% do pano de fachada em análise.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- 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 *Poço Rico Residências* 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 antena do pavimento está instalada nos andares.

As antenas coletivas e de TV a cabo deverão ser instaladas na laje técnica de cobertura dos elevadores.

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 de TV 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, 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.

AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES

O *Poço Rico Residências* conta com 03 portões, modelo pivotante, para acesso às garagens entregue com preparação para automatização.

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

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

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- empresa capacitada.

Garantia Declarada

- 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 equipamento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

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

BOMBAS DE RECALQUE

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

Existem 02 bombas de recalque, funcionando em modo de revezamento automático.

As bombas de recalque estão localizadas no cômodo de bombas localizado no pavimento térreo, próximo do banho de serviço.

O disjuntor de alimentação está localizado no QDC do Condomínio, neste pavimento.

O quadro de comando se localiza dentro da sala de bombas, a bomba vermelha é a de recalque dos hidrantes de combate a incêndio e as 02 verdes são de recalque de água potável para os apartamentos e Condomínio.

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

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: a cada semana;
- manutenção de bombas: 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 e 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 funcionamento dos reservatórios inferior e superior é explicado no item "Instalações Hidrossanitárias".

✓ reservatório de água inferior em concreto armado com capacidade de 36.900 litros, sendo 16.000 litros desse volume dedicado à reserva de incêndio;

✓ reservatório de água superior com 12 caixas de fibra com capacidade de 2.500 litros cada, num total de 30.000litros.

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- 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;
- devem ser tomados procedimentos de segurança para acesso ao reservatório superior. Procedimentos esses executados por pessoal especializado.

Imagem: Caixas d´ água interligadas na cobertura da edificação

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 edifício. O esgotamento total das caixas d'água inferior e 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.

CALÇADAS

As calçadas do *Poço Rico Residências* são em pedra portuguesa.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

Inspeção Prevista

- observar se ocorre acúmulo localizado de água: sempre após períodos chuvosos;

- verificar se existe desgaste excessivo: a cada ano.

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- desgaste excessivo: 2 (dois) anos.

Perda da Garantia

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

CONCRETO POLIDO

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- recomenda-se, para limpeza, usar vassoura de piaçava sempre com moderação e economia de água;
- não utilizar máquina de alta pressão para limpeza. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada à superfície a ser limpa;
- na limpeza, não raspar com espátulas metálicas, utilizar quando necessário, espátula de PVC.

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- 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 G2 (2º pavimento) 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 e acondicionado o mesmo no ARS.

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

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

TIPO		CARACTERIZAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Recicláveis	Papel e Papelão	Embalagens diversas de papelão, documentos descartados, jornais, revistas, caixa de papel e papelão	Classe II - Resíduo não inerte
Recicláveis	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	
Recicláveis	Metal	Latas de bebida, embalagens em alumínio, embalagens metálicas diversas	
Comuns	Orgânico	Restos de alimentos, sobra de frutas e verduras etc.	Classe II - Resíduo não inerte
Comuns	Rejeito	Resíduos sanitários e de varrição (material terroso)	
Perigosos	Lâmpada Fluorescente		Classe III - Resíduo perigoso

ELEVADORES

O *Poço Rico Residências* possui 2 (dois) elevadores da marca Atlas Schindler, modelo S 3300, com capacidade para 9 (nove) passageiros ou 675kg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

- havendo desnível da cabine, não permitir a saída de passageiros. Não colocar qualquer objeto para servir de escada, pois uma queda no poço poderá ser fatal. Aguardar a chegada do técnico para proceder ao nivelamento da cabine;
- jamais tentar nivelar a cabine através do acionamento manual do freio, pois poderá gerar condições inseguras ou mesmo agravar a causa da paralisação.

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

Como detectar defeitos:

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

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

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- 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 com pintura eletrostática cor Branca, utilizadas no *Poço Rico Residências* são marca Almais.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- limpar, com pano ou esponja macia e água, as guias - local onde correm as folhas das esquadrias - assim como as canaletas, evitando o acúmulo de poeira e possibilitando o perfeito escoamento da água, evitando entupimento nos drenos por acúmulo de sujeiras e consequentes infiltrações nas paredes;
- na limpeza das fachadas em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de qualquer tipo, deve-se proteger as esquadrias com fita adesiva incolor, aplicando-se cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida;
- conservar as janelas evitando submetê-las a esforços mecânicos desnecessários. Elas devem correr suavemente sobre as guias, que devem ser periodicamente limpas e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta;
- nos locais onde existe aplicação de silicone, não remover o selante que rejunta externamente as esquadrias. Ele é necessário para evitar a penetração de água de chuva;
- nunca remover as borrachas de vedação, evitando assim infiltrações;
- não utilizar objetos cortantes ou perfurantes na limpeza de cantos de difícil acesso. Essa operação pode ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro;
- antes de abrir e fechar as esquadrias, verificar se o fecho está destravado e na posição certa. Evitar, ao abrir, forçar a esquadria. Se esta operação estiver difícil, pode ser necessário limpeza ou regulagem;
- antes de executar qualquer tipo de pintura, seja com utilização de tinta esmalte acrílica ou látex, proteger as esquadrias com fita adesiva de PVC. Evitar a utilização de fitas tipo "crepe", que mancham as esquadrias;
- as janelas tipo máximo-ar, possuem mecanismo de vital importância para o seu funcionamento. Cada braço possui dispositivo chamado "carrinho", localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar, desliza preso a um trilho com freio, que pode ser regulado através de parafuso ou dispositivo próprio;

- ao fechar as janelas tipo máximo-ar, nunca exercer pressão no sentido vertical, sempre puxar no sentido horizontal e depois girar o fecho. O não procedimento correto bambeará o fecho, causando sua ruptura;
- as portas e janelas de correr devem ser sempre manuseadas pela concha para não afetarem suas regulagens;
- sempre que for fechar uma porta e/ou janela, observar a posição do fecho para que o mesmo não desregule.

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- amassados, riscados ou manchados: no ato da entrega;
- partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acondicionamento): 1 (um) ano;
- borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas: 2 (dois) anos;
- perfis de alumínio, fixadores e revestimento em painel de alumínio: 5 (cinco) anos.

Perda da Garantia

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

ESQUADRIAS DE MADEIRA

Constituem-se de marcos, alizares, batentes e portas marca MGM, guarnição com pintura, cor Branco e folha em laminado.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- evitar bater portas ao fechá-las. As batidas podem causar trincas na madeira, bem como comprometer sua fixação;

- procurar manter as portas fechadas para evitar que, com o tempo, e principalmente, com o sol, empenem;
- nas áreas molhadas, evitar molhar a parte inferior das portas, o que pode promover o seu apodrecimento e o aparecimento de manchas;
- quando o imóvel ficar sem uso por muito tempo, deixar as portas dos armários abertas, para evitar o aparecimento de mofo.

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- peças com sinais de rachaduras: no ato da entrega;
- peças com sinais de empeno, descolamento, fixação e defeitos que comprometam sua finalidade e funcionabilidade: 1 (um) ano;
- vedação e funcionamento: 2 (dois) anos.

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

Os guarda corpos das varandas dos apartamentos são em barra chata e ferro mecânico, com primer epóxi e pintura a pó, cor Branca.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- 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 2 (dois) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

Roldanas, fechos e articulações:

- desempenho do material: 2 (dois) anos;
- funcionamento: 2 (dois) anos.

Perfis e fixadores:

- amassados, riscados ou manchados: no ato da entrega;
- integridade do material quanto à oxidação e fixação: 1 (um) ano;
- vedação e funcionamento: 2 (dois) anos.

Perda de Garantia

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

ESTRUTURA

A fundação *do Poço Rico Residências* é em estaca hélice contínua, e sua estrutura auto portante foi executada rigorosamente dentro do projeto estrutural.

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- a tabela a seguir mostra as cargas aplicadas no projeto do empreendimento, as mesmas devem ser impreterivelmente seguidas, e por isso, evitar concentração de carga acima desse limite;

TABELA DE CARGAS UTILIZADAS EM PROJETO			
PAVIMENTO/MATERIAL		PERMANENTE	ACIDENTAL
COBERTURA	região da caixa d'água	1200kgf/m2	50kgf/m2
	demais regiões	100kgf/m2	50kgf/m2
TIPO	quarto, sala, copa, cozinha e banheiro	100kgf/m2	150kgf/m2
	despensa, área de serviço e lavanderia	100kgf/m2	200kgf/m2
	escada	100kgf/m2	250kgf/m2
	corredor	100kgf/m2	300kgf/m2
GARAGEM		100kgf/m2	400kgf/m2

- 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, 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.

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

Nas fachadas foi utilizada textura marca Ibratim, linha Cristallini Médio, cor Frankfurt Máximo, ref: 505AOA (Marrom Escuro), cor Assunção Claro Ref: 806AOL (Cinza Claro), cor Branco.

A textura é um tipo de pintura que diminui a absorção de água pelas paredes e permite a aplicação de nova camada de tinta sobre a mesma. É mais resistente, pois utiliza-se resina plástica que encobre fissuras do reboco sem que a tinta rompa o revestimento.

Quando bem executada a fachada texturizada exige também pouca manutenção - verificar Tabela de Manutenções, existente nesse Manual.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

FERRAGENS DAS ESQUADRIAS

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

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.

No teto do banheiro e na cozinha/área de serviço existe forro de gesso com pintura, conforme detalhado na Tabela de Materiais.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- a poeira não pode ser esfregada na superfície do forro. Nunca esfregar pano úmido sobre o painel empoeirado, pois o painel pode manchar definitivamente;
- o primeiro passo da limpeza é se retirar o pó depositado na superfície do forro. Recomenda-se que primeiro seja utilizado um espanador seco e limpo. Se a poeira persistir, utilizar um aspirador de pó comum com o acessório "escova". Não esfregar a escova do aspirador antes de espanar o forro e tenha certeza de que o acessório "escova" está realmente limpo e seco;
- depois de ter removido toda a poeira do forro, se for preciso, remova pequenas marcas e manchas com um pano levemente umedecido (se desejar pode-se diluir detergente neutro incolor). Esfregar o pano umedecido com suavidade e num único sentido. Não encharcar o painel do forro, pois ele pode se danificar e amarelar. Depois de passar pano umedecido, passar um pano seco e limpo para retirar resíduos úmidos;
- deve-se evitar qualquer tipo de impacto direto sobre 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 banheiros: a cada ano;
- verificar a deterioração da pintura existente: a cada 2 (dois) anos;
- verificar a condição dos pontos embutidos: a cada 2 (dois) anos;
- verificar a existência de fissuras: a cada 2 (dois) anos.

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- 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 40ºC por luminárias ou outros;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

GARAGEM

O *Poço Rico Residências* possui 83 vagas, sendo:

✓ 1º pavimento com 21 vagas (exceto as vagas comerciais);

✓ 2º pavimento com 29 vagas;

✓ 3º pavimento com 33 vagas.

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

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

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

GÁS - ABASTECIMENTO

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

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

Os tanques são de responsabilidade do Condomínio. Existem medidores individuais de gás, localizados no hall de cada pavimento, que devem ser instalados pelos proprietários de cada unidade.

Imagem: Medidores individuais de gás

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- nunca testar ou procurar vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão;
- os ambientes onde estão situados aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que os pontos de

combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo do mesmo em determinado local. Nunca bloquear as ventilações;

- em caso de emergência, o fechamento do gás poderá ser feito por meio da válvula de fechamento rápido;
- não utilizar a central de gás como depósito, principalmente para armazenar produtos combustíveis que geram risco de incêndio;
- o reabastecimento do tanque deverá ser feito através da válvula externa conectada ao caminhão de gás.

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

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- equipe de manutenção local/empresa especializada.

Garantia Declarada

- integridade e estanqueidade: 5 (cinco) anos;
- reguladores de pressão: 5 (cinco) anos.

Perda da Garantia

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

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Minuteria

Na circulação das escadas existem minuterias de acionamento manual, que foram previamente programadas para permanecerem ligadas durante 2 minutos.

O disjuntor de alimentação elétrica das mesmas está instalado no QDC do Condomínio, localizado na garagem G1.

Sensor de presença

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

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

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:

✓ cobertura, área das caixas d'água, varandas apartamentos Garden, rampas de garagens, box dos banheiros e no entorno dos ralos dos apartamentos, com

impermeabilizante Tecplus (áreas internas) ou Lastic (áreas externas) da marca Quartzolit.

✓ box dos banheiros e ao redor dos ralos: revestimento impermeabilizante cimentício semi flexível.

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa especializada.

Garantia Declarada

- quanto à estanqueidade: 5 (cinco) anos.

Perda de Garantia

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

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

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

Os dispositivos de proteção contra surtos (DPS's) encontram-se instalados na caixa acima dos quadros de medição da CEMIG nos halls de cada pavimento.

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

As instalações elétricas são compostas basicamente de:

- medidores: os medidores individuais dos apartamentos estão localizados no hall de cada pavimento;

- conjunto de fios, tomadas, disjuntores, interruptores, pontos de luz e acessórios;
- quadros de distribuição dos circuitos elétricos contendo todos os disjuntores que protegem os diversos circuitos elétricos do seu apartamento, localizado atrás da porta da cozinha.

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

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

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

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

Parte da instalação não funciona:

- verificar no quadro elétrico se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo;
- se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicitar a assistência de técnico habilitado, pois podem ocorrer as 2 (duas) possibilidades abaixo:

  ✓ o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro (nunca simplesmente substituir o disjuntor por outro de maior capacidade);

  ✓ existe algum curto circuito/sobrecarga na instalação e será necessário reparo.

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

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

  ✓ fuga de corrente em equipamentos (carcaças, chuveiros sem blindagem);

  ✓ anomalia interna da instalação.

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

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência

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

Tomadas

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

Superaquecimento do quadro de distribuição

- verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor, devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído;
- outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com a instalação de novas cargas cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

Chuveiro elétrico não esquenta a água

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

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento.

Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão causadas por modificações ou ligações introduzidas inadequadamente.

NOTA: Em todos esses casos, procurar sempre profissional competente.

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 60ºC;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

O *Poço Rico Residências* conta com sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede.

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

Abastecimento de Água

O *Poço Rico Residências* dispõe de:

✓ reservatório de água inferior em concreto armado com capacidade de 36.900 litros, sendo 16.000 litros desse reservatório destinado ao sistema de combate a incêndio;

✓ reservatório de água superior com 12 caixas de fibra com capacidade de 2.500 litros cada, num total de 30.000litros.

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

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

Existe 01 registro único no hidrômetro do apartamento, que fecha toda a rede hidráulica do mesmo.

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

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

Água Pluvial/Drenagem

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

- no caso de vazamento, fechar o registro geral daquele trecho e chamar técnico especializado;
- limpar todos os ralos e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por profissional especializado;
- jogar água nos ralos e sifões, quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão;
- o uso excessivo de detergentes nas máquinas de lavar roupas e louças pode fazer com que seus resíduos fiquem depositados nos canos, causando furos e entupimento;
- em caso de viagem prolongada, fechar o registro geral dos apartamentos está localizado no shaft;
- ao fechar as torneiras e registros de pressão dos chuveiros, lavatórios, etc., não apertar demais, pois poderá haver esmagamento da bucha de vedação. O não fechamento completo do fluxo de água e/ ou gotejamento contínuo, indica a necessidade de substituição das buchas ou de problemas no sistema de vedação dos registros;
- se houver água na caixa d'água e não nas demais áreas provavelmente há algum registro fechado;
- no caso de torneira vazando:

  ✓ retirar a tampa do acabamento com a mão;

  ✓ utilizando uma chave de fenda, desrosquear o parafuso que prende o acabamento;

  ✓ com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear a porca que prende a canopla para ter acesso ao mecanismo de vedação e desrosqueá-lo do corpo, substituindo-o por um novo.

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

Inspeção Prevista

- verificar o nível dos reservatórios e funcionamento das boias: a cada semana;
- verificar o funcionamento dos dispositivos: a cada semana;
- caixas de esgoto e gordura - limpeza geral: a cada 3 (três) meses;
- limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável: a cada 3 (três) meses;
- verificar se as bombas submersas (águas pluviais) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos, de modo a evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações. Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posioconamento da bomba através da corda de sustentação: a cada 3 (três) meses;
- verificar regulagem do mecanismo de descarga: a cada 6 (seis) meses;
- limpar válvulas e sifões dos tanques e pias: a cada 6 (seis) meses;

- limpar os aeradores (bicos removíveis) e o crivo do chuveiro: a cada 6 (seis) meses;
- realizar a manutenção de bombas de água, piscina, incêndio: a cada 6 (seis) meses;
- testar a abertura e o fechamento dos registros do barrilete: a cada 6 (seis) meses;
- limpar os reservatórios (inferior e superior): a cada 6 (seis) meses;
- verificar com todas as torneiras e registros da área comum fechadas se o hidrômetro continua rodando, indicando a presença de vazamento: a cada 6 (seis) meses;
- limpar as calhas de águas pluviais antes e após cada período de chuva: 2 (duas) vezes por ano;
- verificar vazamentos nas torneiras e registros, inclusive chuveiro: a cada ano;
- verificar pressão e vazão da água: a cada ano;
- verificar se existe a formação de calcário nas saídas dos tubos na caixa d'água superior indicando a presença de vazamentos: a cada ano;
- verificar a integridade dos suportes das instalações suspensas: a cada ano;
- verificar se há trincas internas ou afundamento nas laterais das caixas de esgoto em terreno natural: a cada ano.

Garantia Declarada

- 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, geradores de calor, aquecedores, etc.);
- equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica;
- aplicação de peças não originais ou inadequadas ou, ainda, adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- alterações não previstas no sistema;

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

INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O *Poço Rico Residências* 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.

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.

A bomba de incêndio está localizada junto às bombas de recalque na garagem G1, e o acionador manual e sirene da bomba localizados no hall de acesso ao quarto de bombas no G1.

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

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

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

Extintores

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

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

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

Além da manutenção da carga, recomenda-se vistoria no estado dos extintores e se o acesso aos mesmos encontra-se desobstruído. Proceder com o reparo ou substituição do equipamento quando o lacre for violado,

houver vazamento nos cilindros e/ou válvulas ou ainda entupimento nos bicos e/ou válvulas.

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

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

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

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

Hidrantes

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

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

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

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

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

Iluminação de Emergência

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

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

Portas Corta-Fogo

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

Procedimentos em caso de incêndio:

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

- não utilizar extintores, rede de hidrantes e mangueiras para outras finalidades;
- não utilizar a reserva de água do reservatório destinada ao combate a incêndio para outra finalidade;
- não trancar as portas corta-fogo e as caixas de hidrantes;
- nunca deixar fechado o registro geral de hidrantes;
- para a limpeza da luminária de emergência, utilizar somente flanela levemente umedecida em álcool. Não usar solventes ou produtos químicos. Nunca deixar líquidos penetrarem nem mergulhar qualquer uma de suas partes em líquidos.

Inspeção Prevista

Hidrantes e Extintores

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

- revisão geral as mangueiras e hidrantes: a cada ano;
- recarregar os extintores: a cada ano;
- teste hidrostático dos extintores e troca de mangueiras: a cada 5 (cinco) anos.

Iluminação de Emergência

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

Escada de Emergência

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

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- 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.

A entrada de telefonia localiza-se no nível de garagem G1.

As tomadas utilizadas são padrão RJ11.

Em todos os pavimentos de apartamentos existe uma prancha de distribuição, ramificando para cada apartamento.

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

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.

INTERFONIA

O *Poço Rico Residências* possui sistema de interfonia, composto por aparelho de interfone externo, instalado no acesso principal e aparelhos internos marca Intelbras.

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

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 *Poço Rico Residências* 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 que acompanha a cuba de inox da pia de cozinha;

- nunca subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- não permitir sobrecarga nas louças sanitárias e sobre as bancadas;
- não utilizar desinfetantes abrasivos à base de soda cáustica nem esponjas de aço que podem danificar a superfície das louças;
- para proceder a limpeza, utilizar-se de água e esponja macia, pano umedecido em sabão ou desinfetantes biodegradáveis.

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

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

Perda da Garantia

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira - Metais Sanitários

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

Inspeção Prevista

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

Inspeção Prevista

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- defeito do equipamento (mau desempenho): no ato da entrega;
- desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante;
- equipamentos: 1 (um) ano;
- instalação: 3 (três) anos.

Perda da Garantia

- se constatada sobrecarga e ocorrência de impactos;

- aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o 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;
- o imóvel deve estar sempre bem ventilado para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade, calor e sombra. Em estação mais chuvosa, é normal a ocorrerência, 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.

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 rejuntes;
- 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.

REVESTIMENTOS CERÂMICOS

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

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

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

Algumas definições são importantes para definirmos critérios de estanqueidade:

- **áreas molhadas** - áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina;

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

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

Inspeção Prevista

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

Argamassa de rejuntamento

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes: no ato da entrega;
- revestimentos soltos, gretados ou com desgaste excessivo: 2 (dois) anos;
- estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas: 3 (três) anos.

Perda da Garantia

- a fixação de quaisquer elementos nas fachadas, como ganchos para instalação e telas e redes do tipo "salva criança", imlplicará na perda de garantia das peças da fachada;

- reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da Construtora;
- limpeza com máquina de jato de alta pressão;
- aplicação de produtos abrasivos e alcalinos;
- alteração do sistema original;
- se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

REVESTIMENTOS EM PEDRA

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

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

Evitar a lavagem de pedras e, quando necessário, utilizar detergente específico;

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

- manchas causadas pela execução incorreta: no ato da entrega;
- revestimentos quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento: no ato da entrega;
- revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo: 2 (dois) anos;
- estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas: 3 (três) anos.

Perda da Garantia

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

SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (SPDA)

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

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

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

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

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

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

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

Inspeção Prevista

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

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

Responsável

- empresa especializada.

Garantia Declarada

- 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 equipamento: 1 (um) ano.

Perda da Garantia

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

VIDROS

Os vidros utilizados estão listados a seguir:

- apartamento e áreas comuns

✓ vidro incolor, 4mm;

✓ mini boreal, 4mm

- vidros janelas da escada

✓ laminado 3mm+3mm.

Cuidados de Uso e Manutenção Rotineira

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

Inspeção Prevista

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

Responsável

- profissional capacitado/empresa capacitada.

Garantia Declarada

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

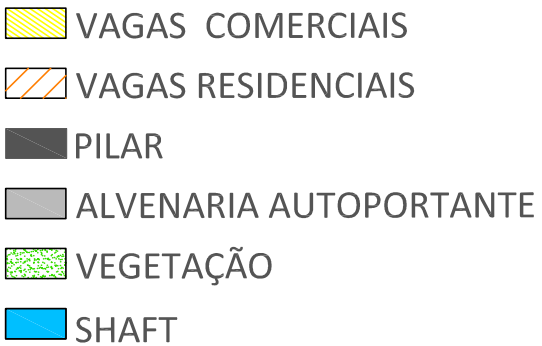
Perda da Garantia

- 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.

POÇO RICO
RESIDÊNCIAS

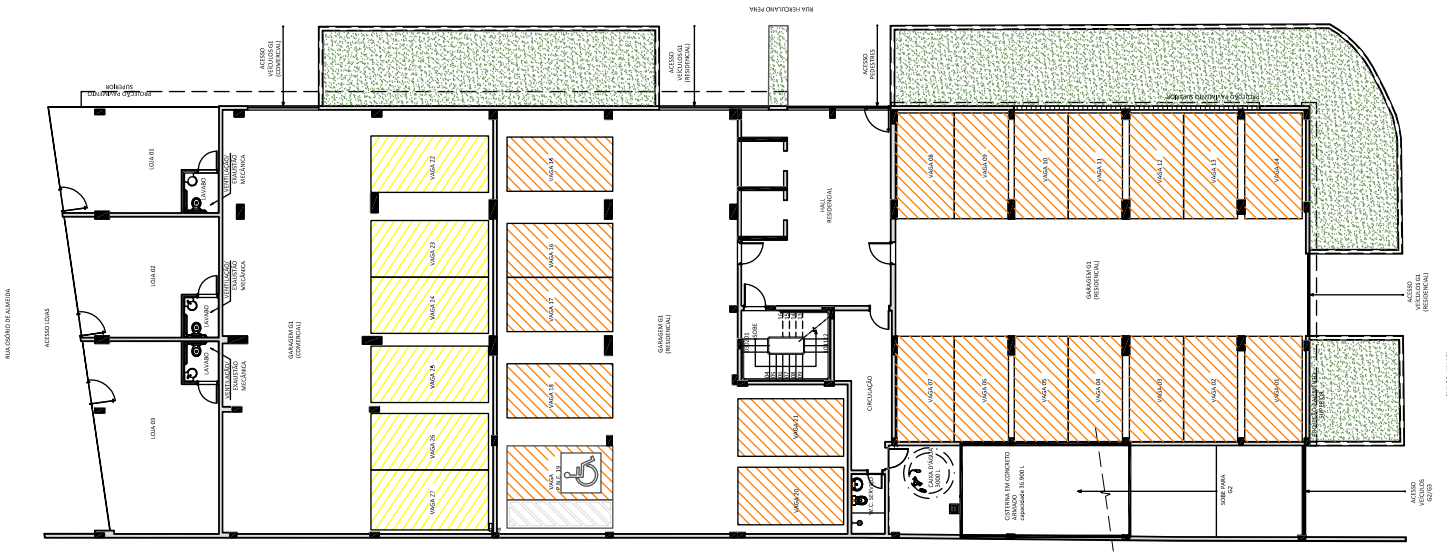
CROQUIS ARQUITETÔNICOS

CROQUI ARQUITETÔNICO - LEGENDA

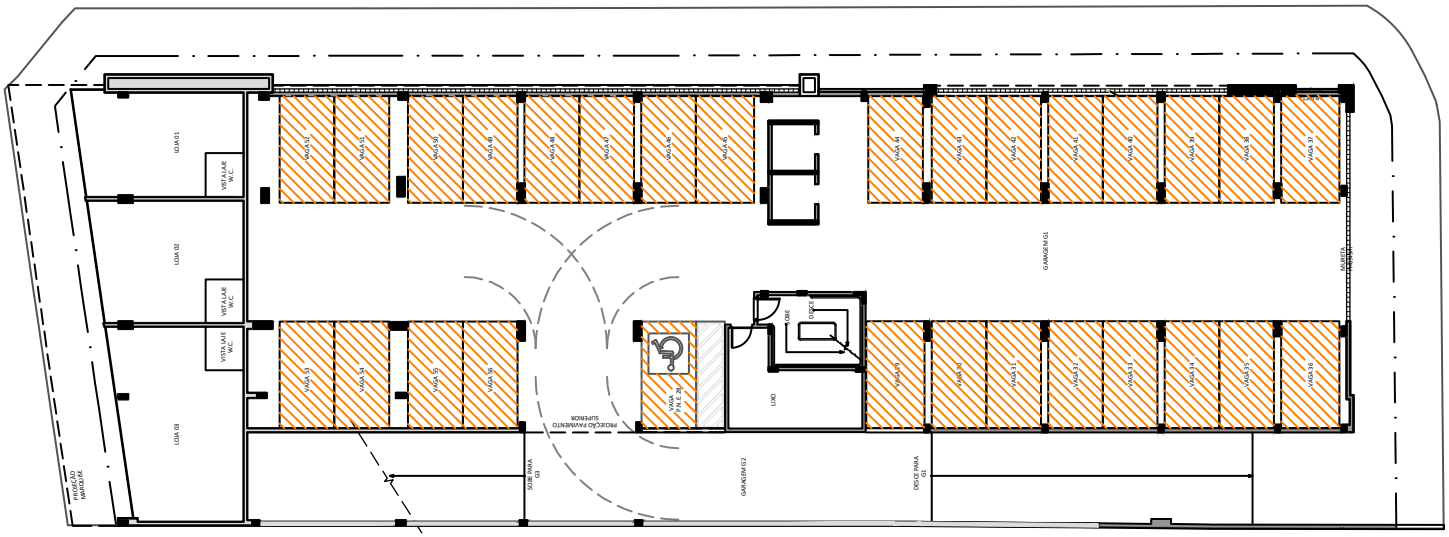


POÇO RICO RESIDÊNCIAS

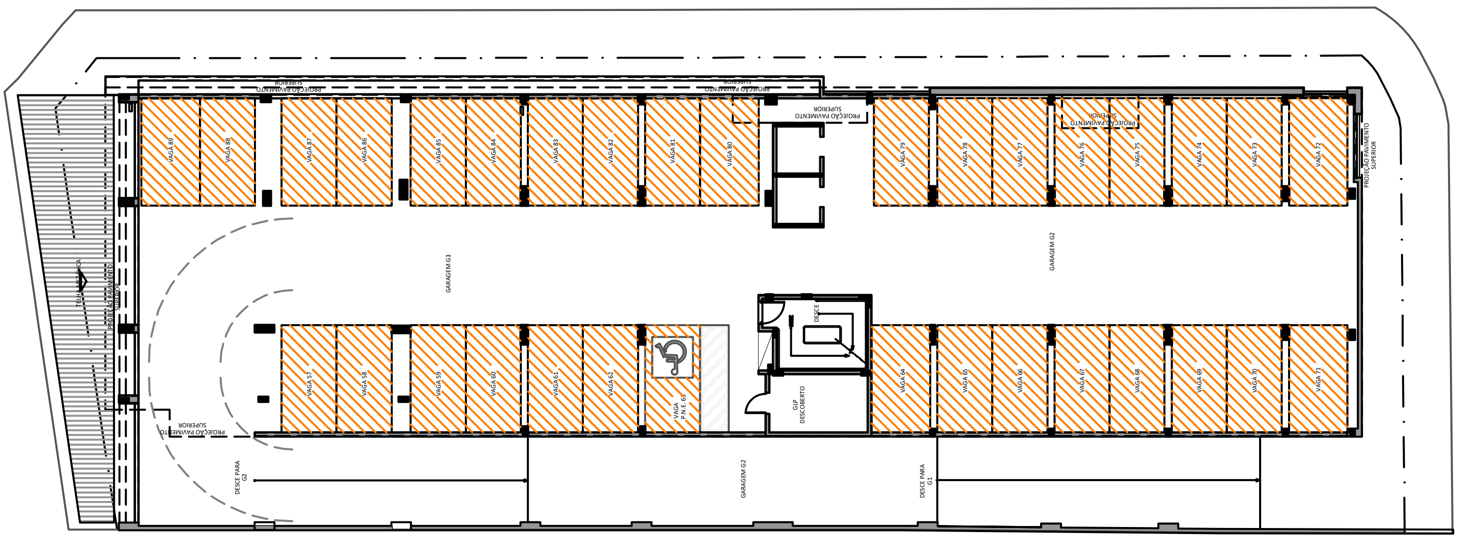
CROQUI ARQUITETÔNICO - 1º PAVIMENTO



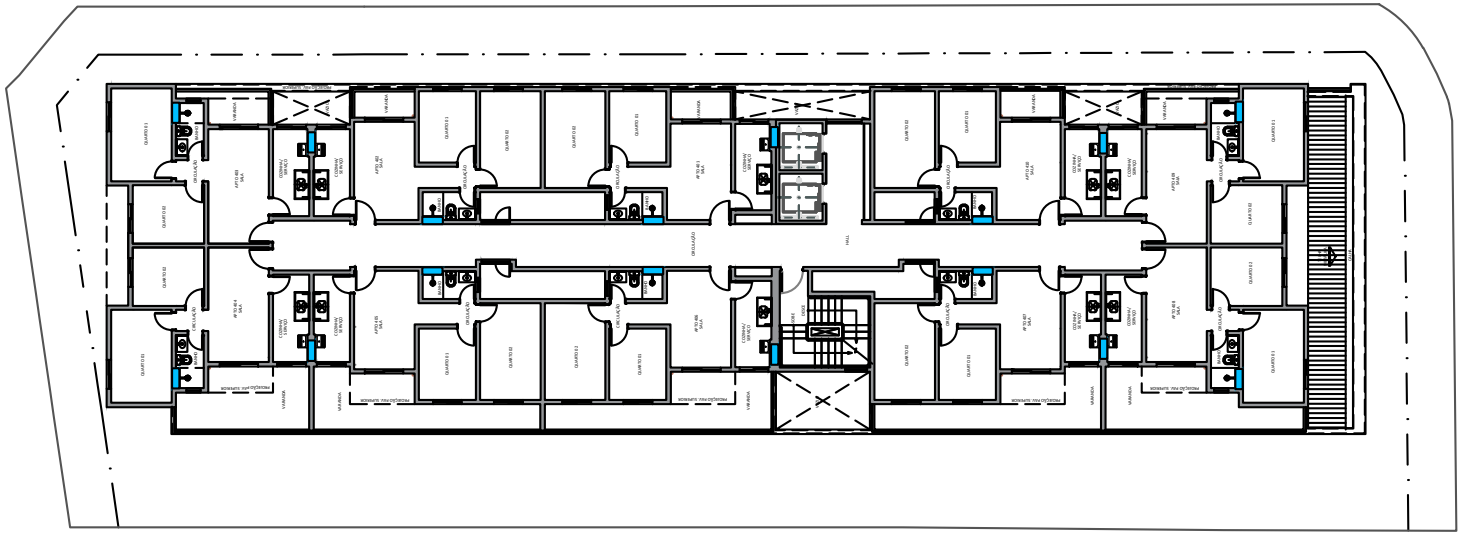
CROQUI ARQUITETÔNICO - 2º PAVIMENTO



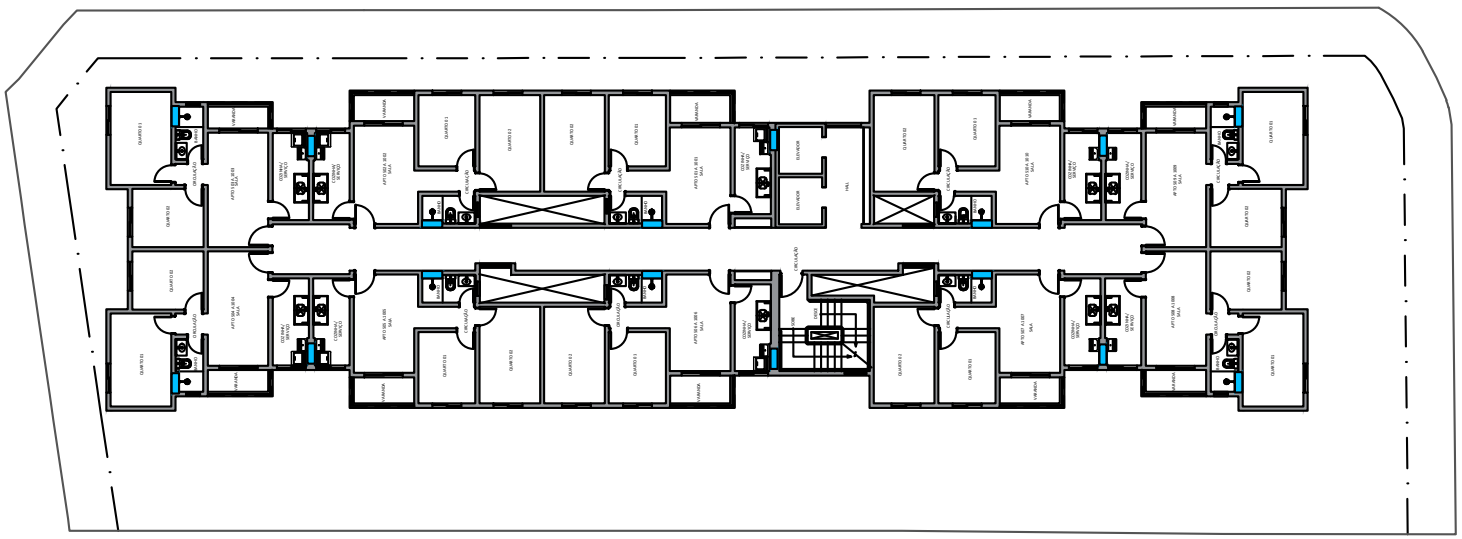
CROQUI ARQUITETÔNICO - 3º PAVIMENTO



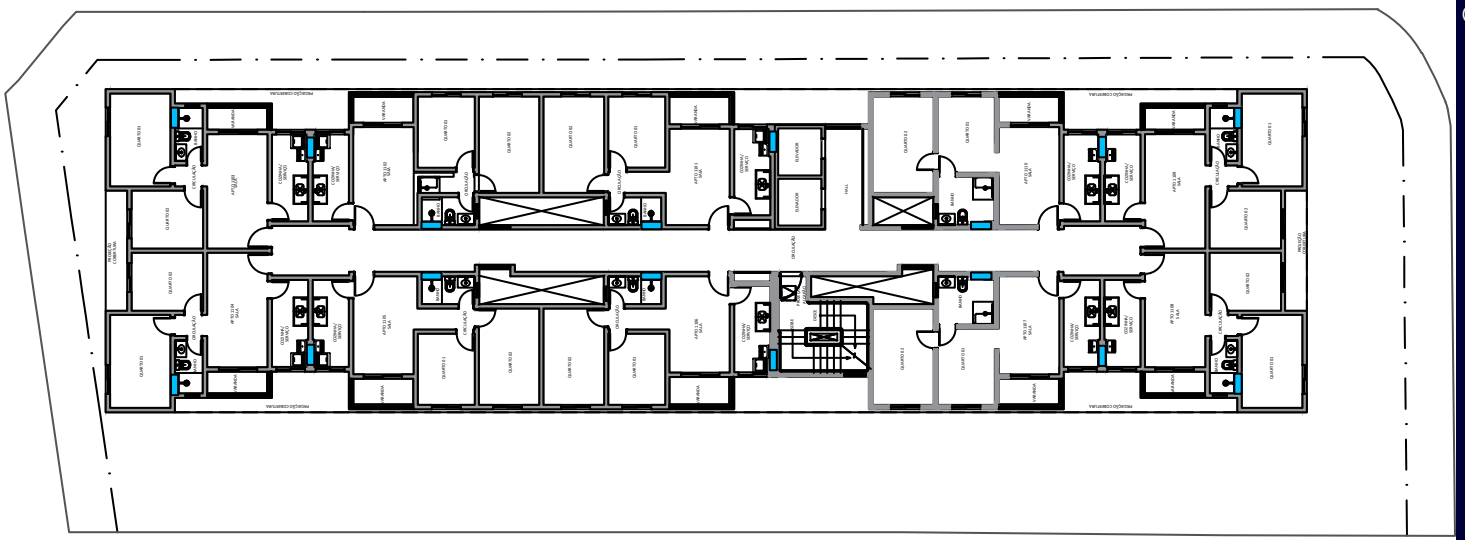
CROQUI ARQUITETÔNICO - 4º PAVIMENTO



CROQUI ARQUITETÔNICO - 5 AO 10º PAVIMENTO

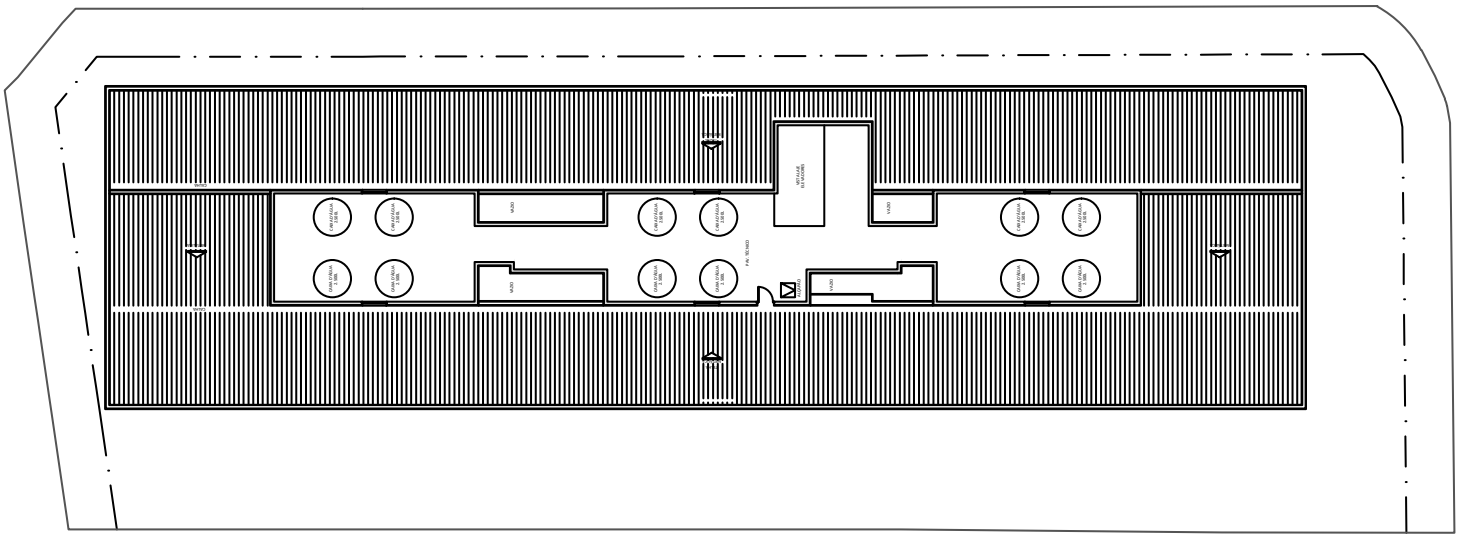


CROQUI ARQUITETÔNICO - 11º PAVIMENTO



POÇO RICO RESIDÊNCIAS

CROQUI ARQUITETÔNICO - PAVIMENTO TÉCNICO



VISTAS HIDRÁULICAS - LEGENDAS

– *NÃO FURAR NA PARTE HACHURADA*

– *NÃO FURAR NA PARTE HACHURADA*

AF – ÁGUA FRIA – PIA
P

AF – ÁGUA FRIA – LAVATÓRIO
L

AF – ÁGUA FRIA – CHUVEIRO
CH

AF – ÁGUA FRIA – CX. ACOPLADA
CA

AF – ÁGUA FRIA – TANQUE
T

AF – ÁGUA FRIA – MAQUINA DE LAVAR
M

AF – ÁGUA FRIA – DUCHA HIGIÊNICA
DC

FT – ÁGUA FRIA – FILTRO

TOR – ÁGUA FRIA – TORNEIRA

RG – REGISTRO DE GAVETA

RP – REGISTRO DE PRESSÃO

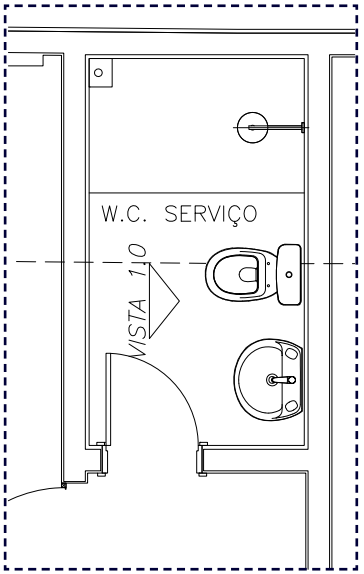
EL – ESGOTO LAVATÓRIO

EM – ESGOTO MAQUINA DE LAVAR

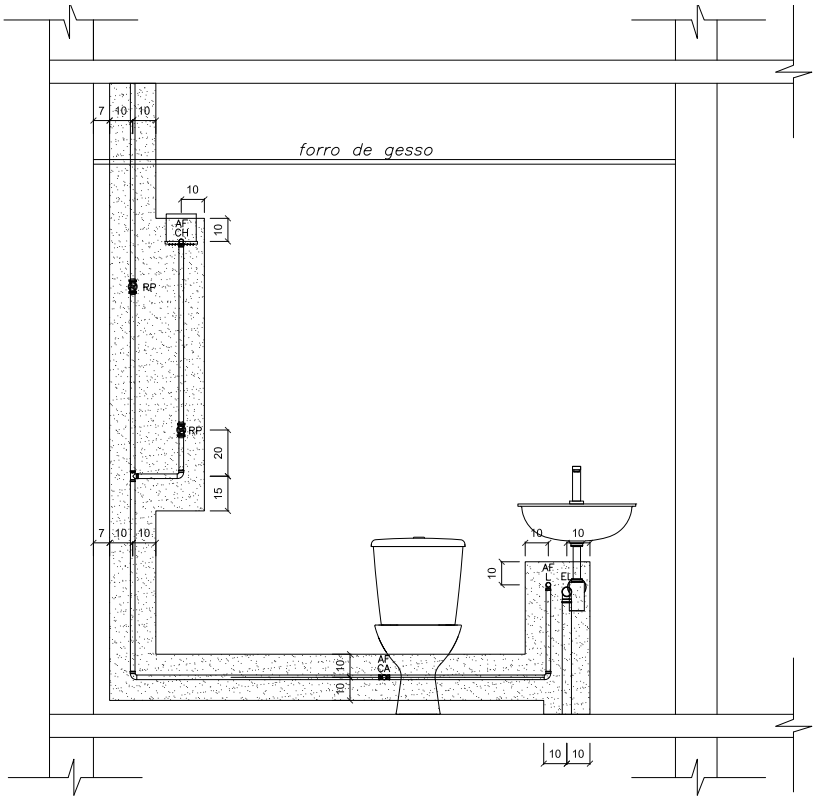
ET – ESGOTO TANQUE

EP – ESGOTO PIA

VISTAS HIDRÁULICAS - BANHO PORTARIA

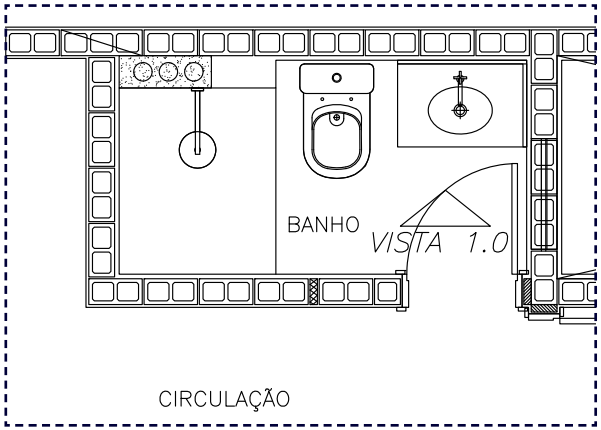


PLANTA BANHO

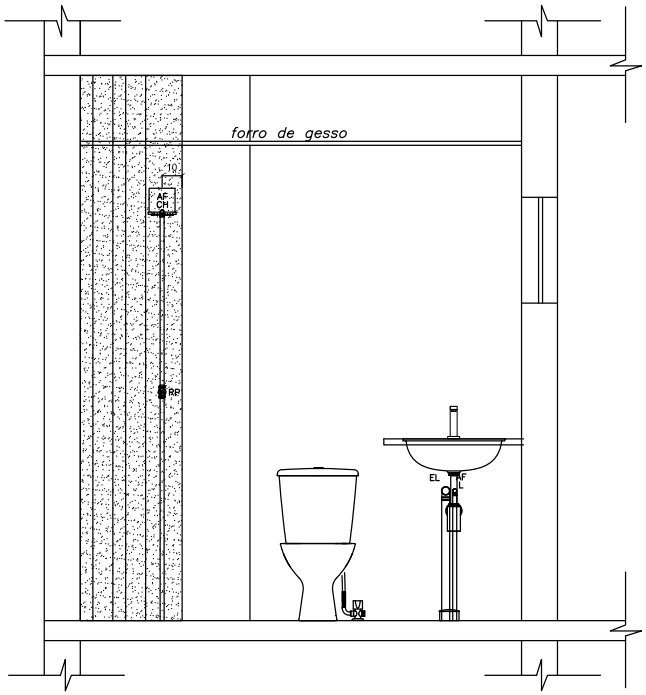


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 401

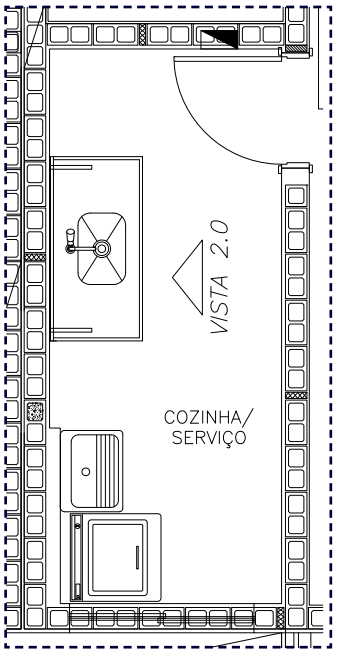


PLANTA BANHO

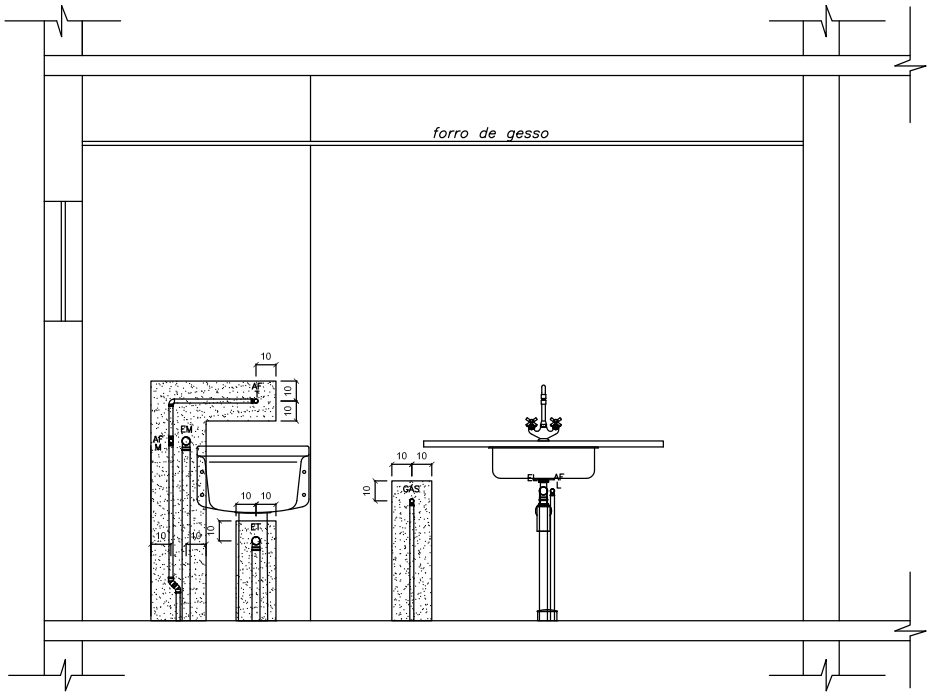


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 401

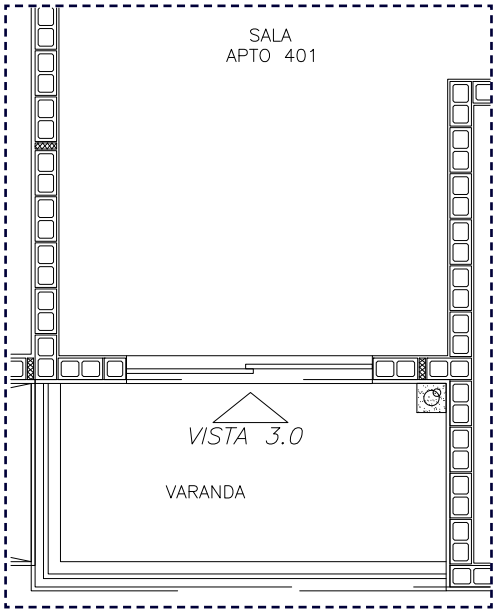


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

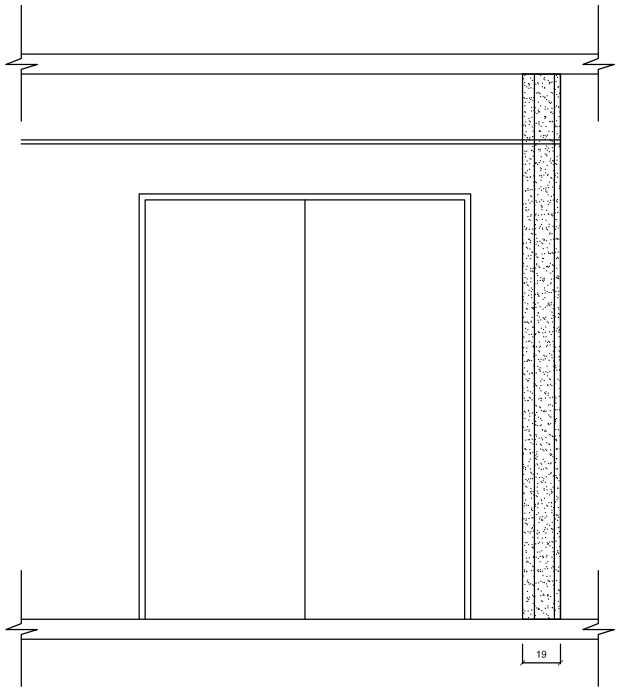


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 401

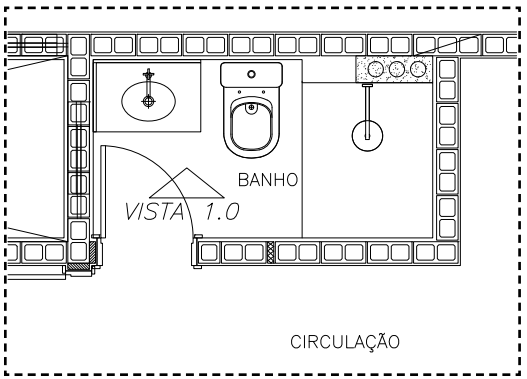


PLANTA VARANDA

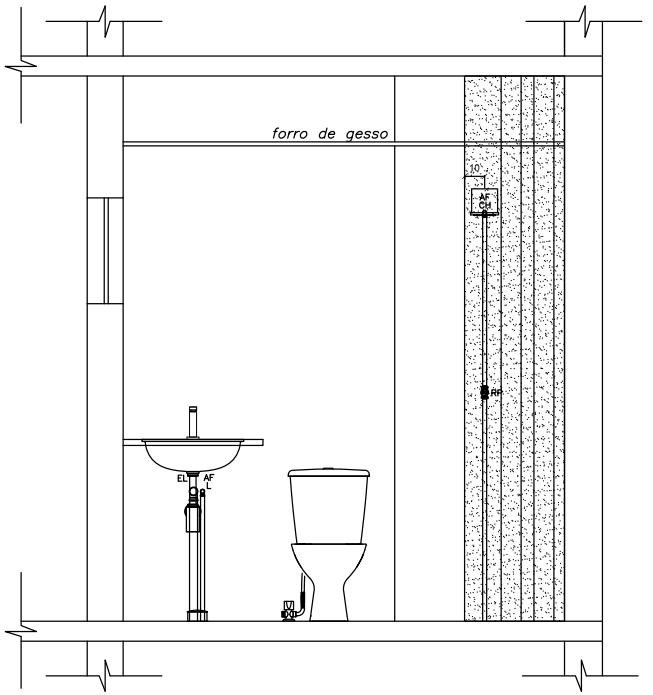


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 402

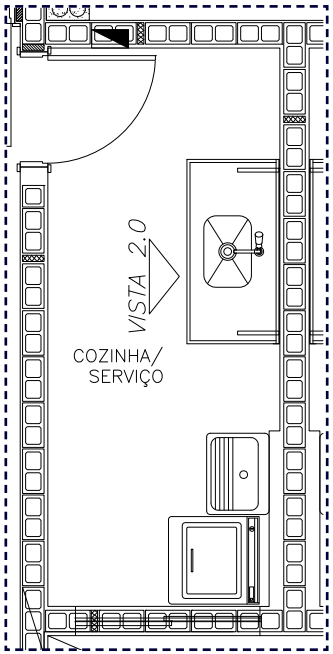


PLANTA BANHO

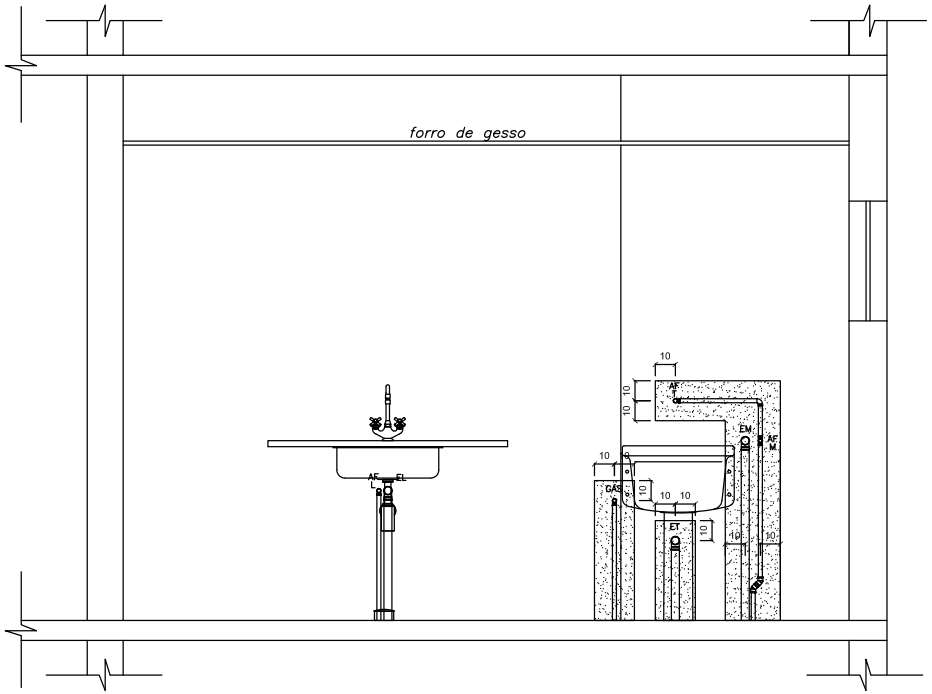


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 402

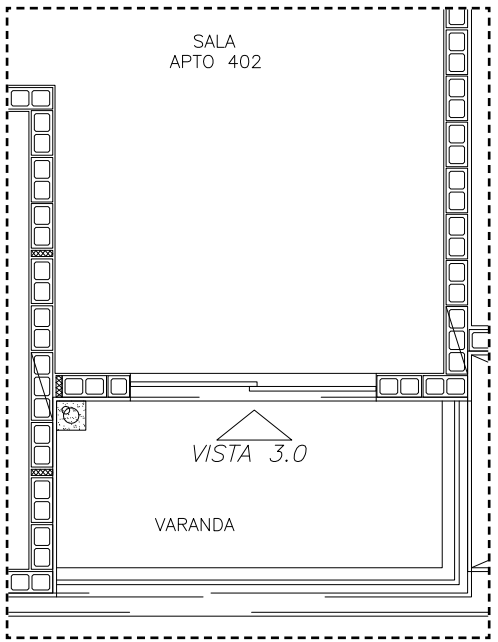


PLANTA VISTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

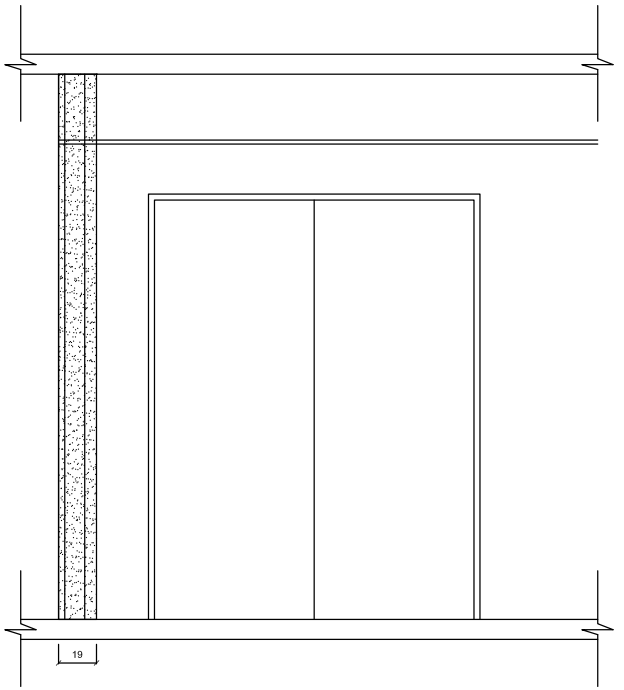


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 402

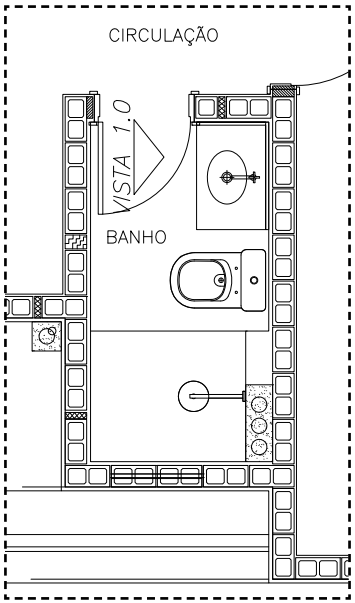


PLANTA VARANDA

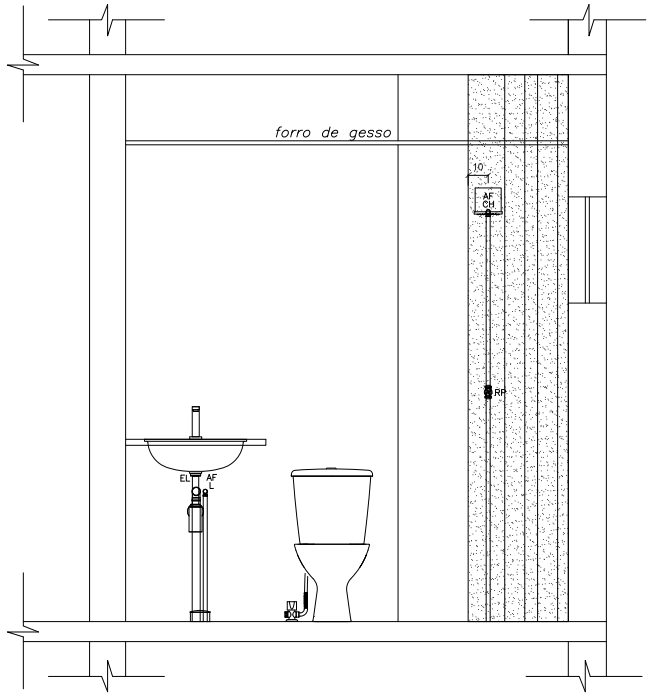


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 403

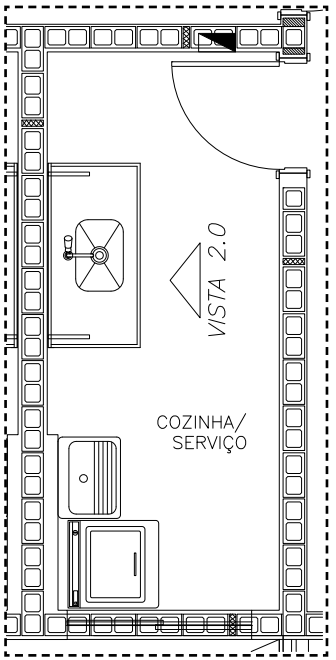


PLANTA BANHO

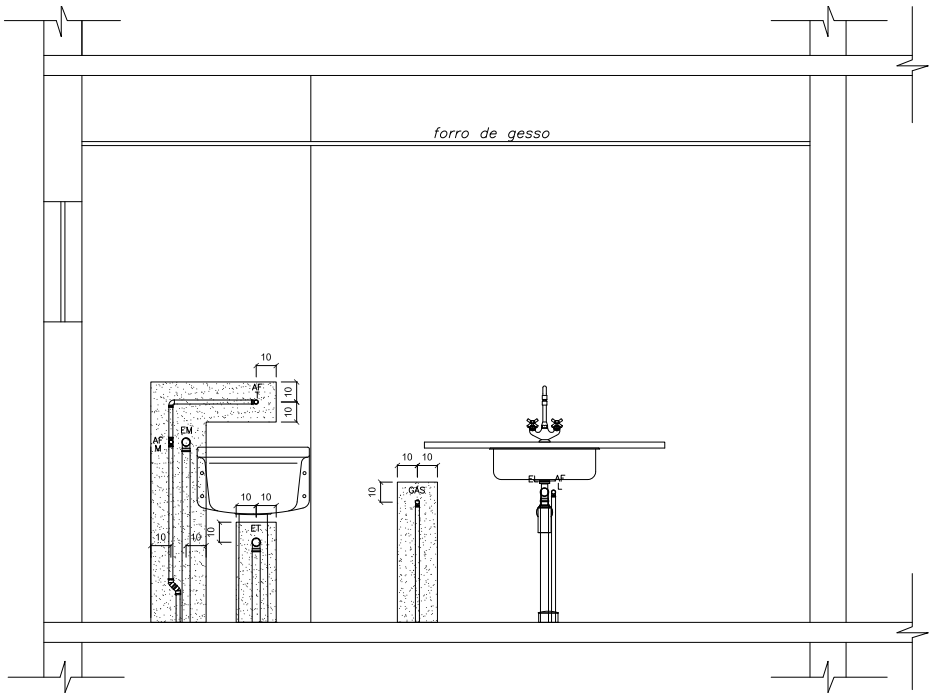


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 403

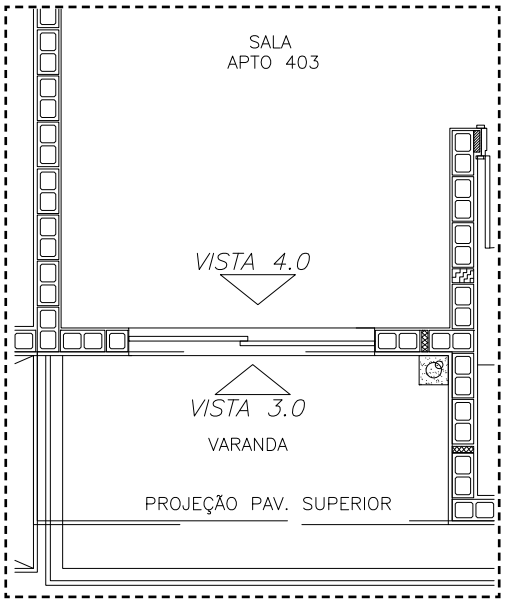


PLANTA COZINHA/ÁREA SE SERVIÇO

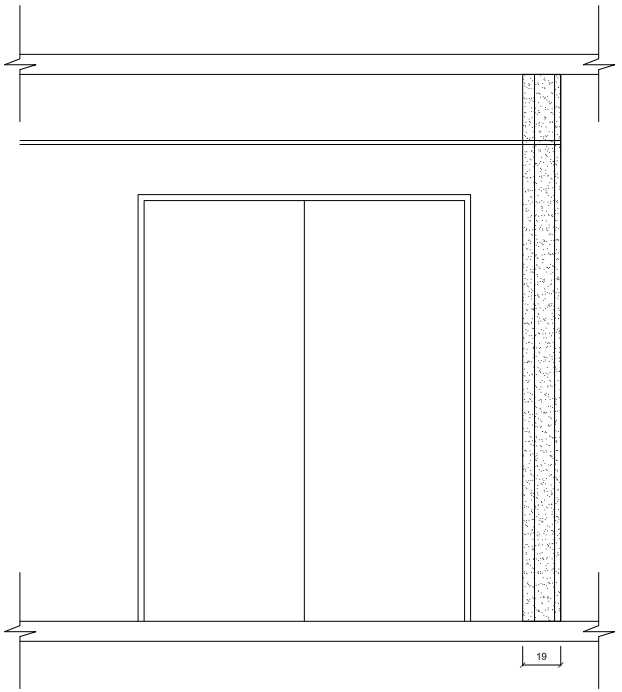


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 403

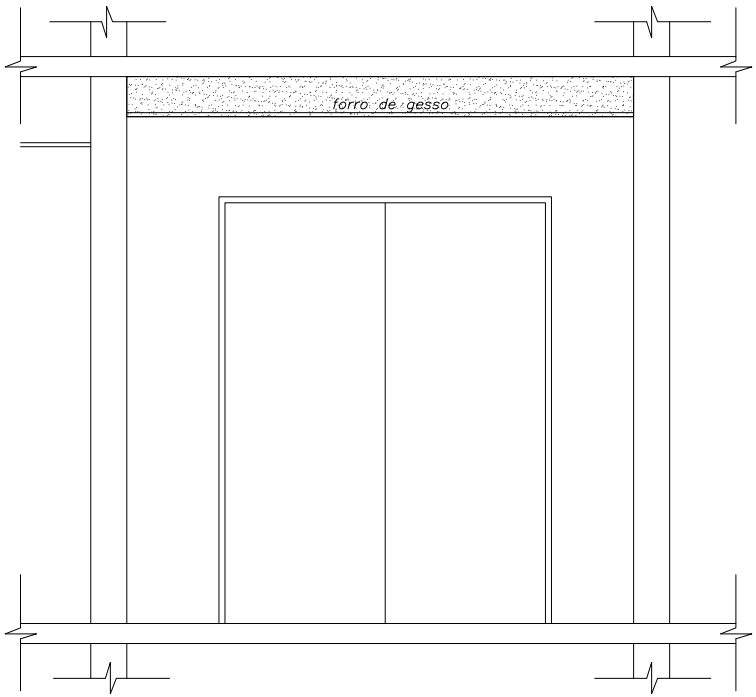


PLANTA SALA/VARANDA



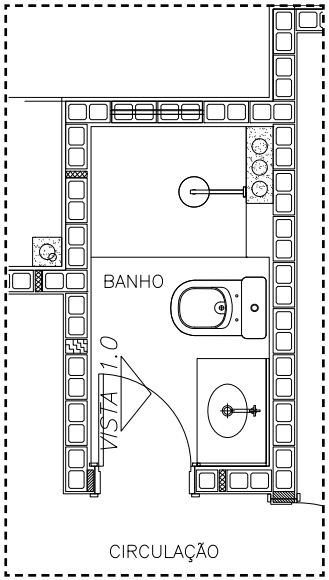
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 403

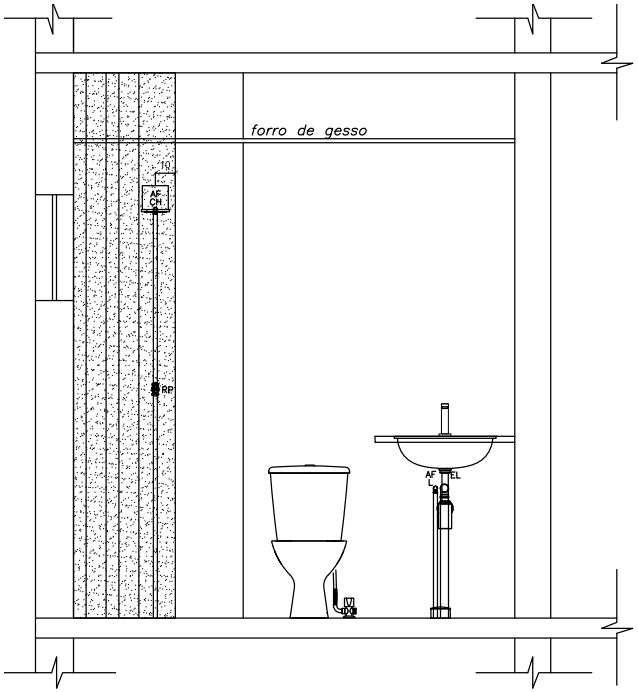


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 404

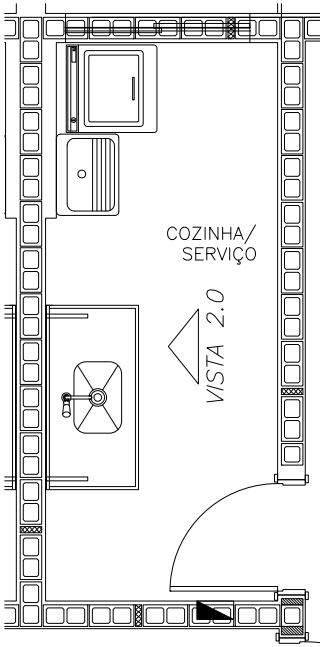


PLANTA BANHO

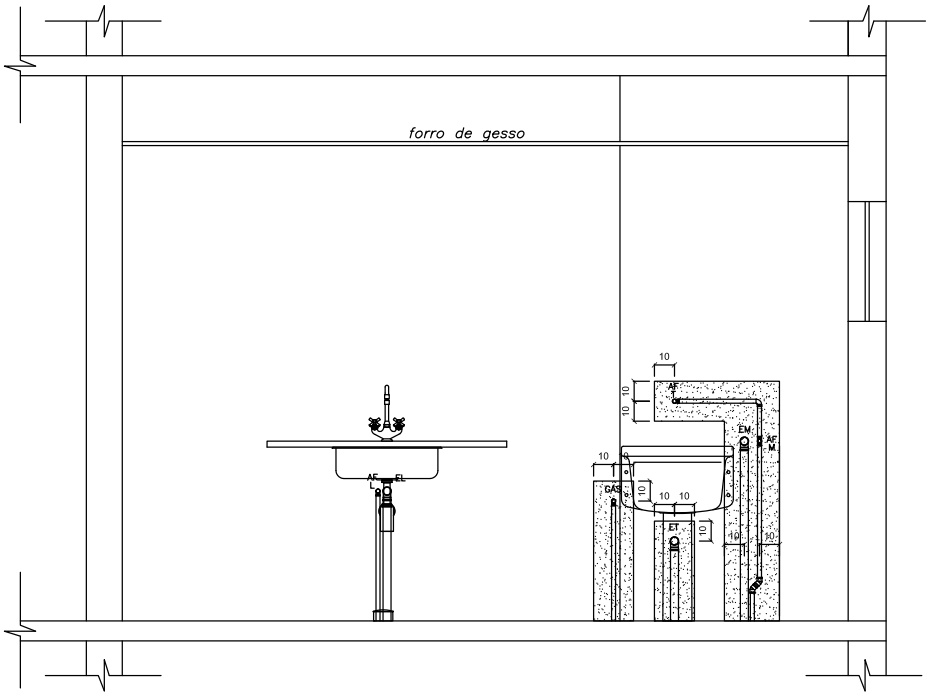


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 404

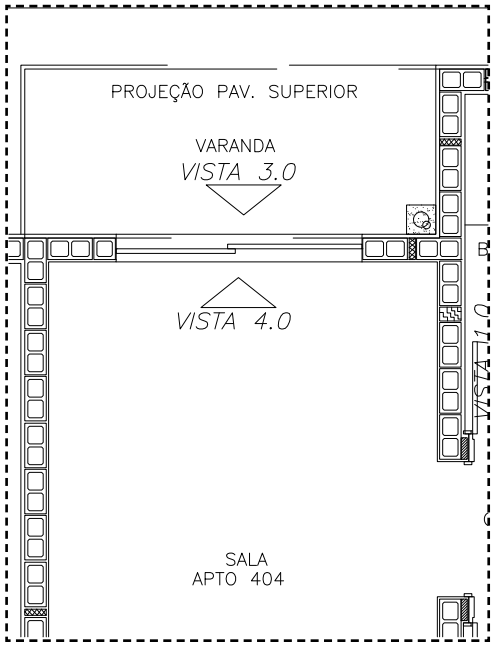


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

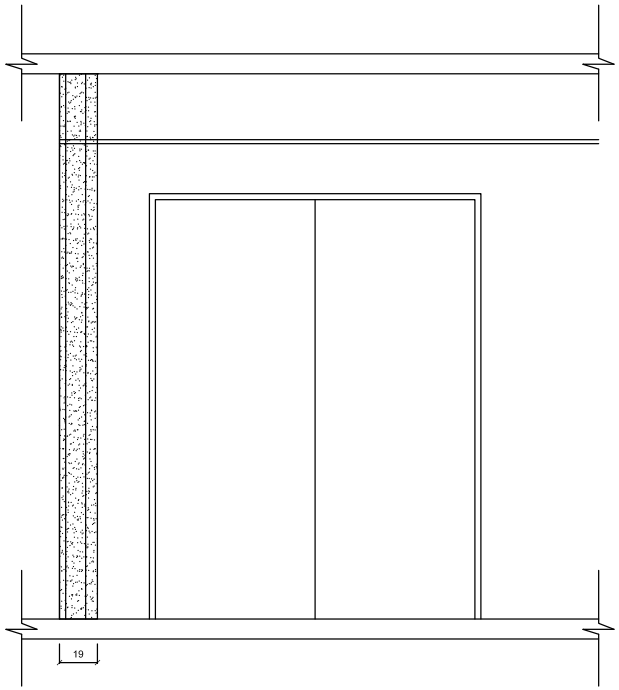


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 404

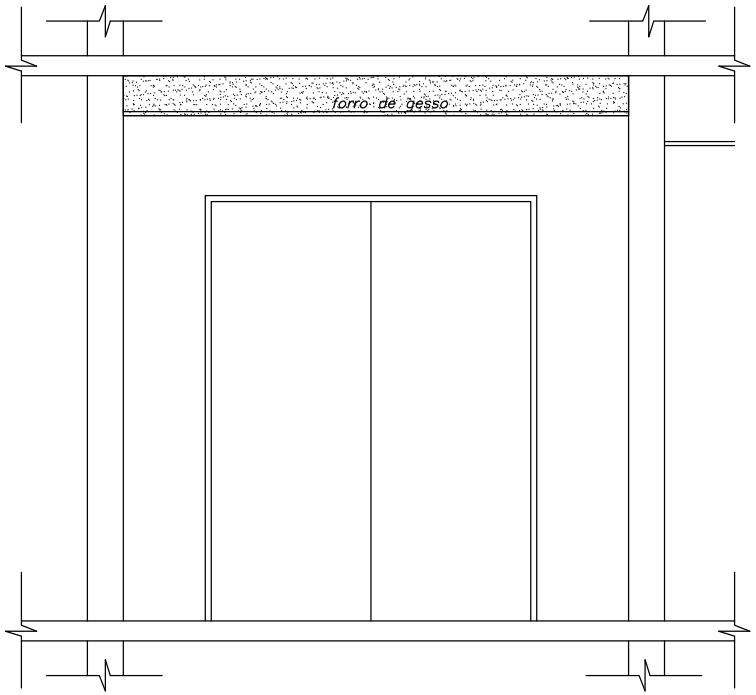


PLANTA VARANDA/SALA



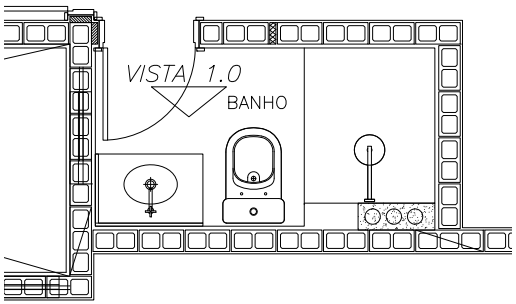
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 404

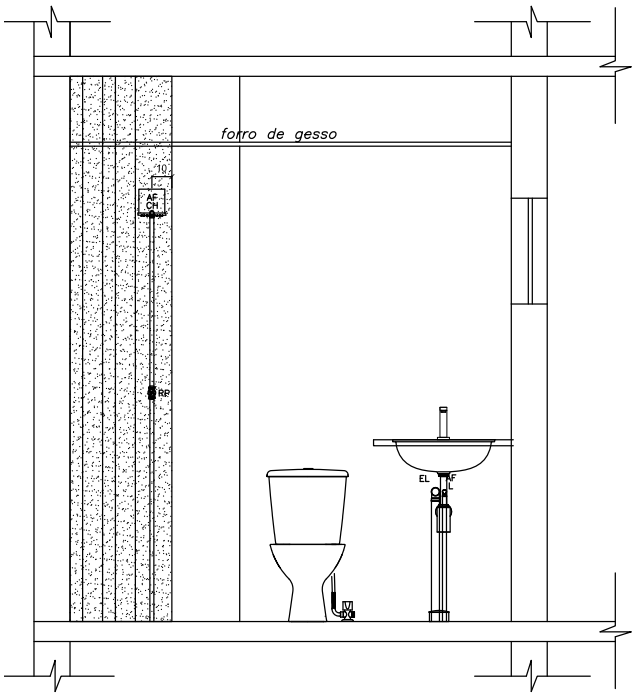


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 405

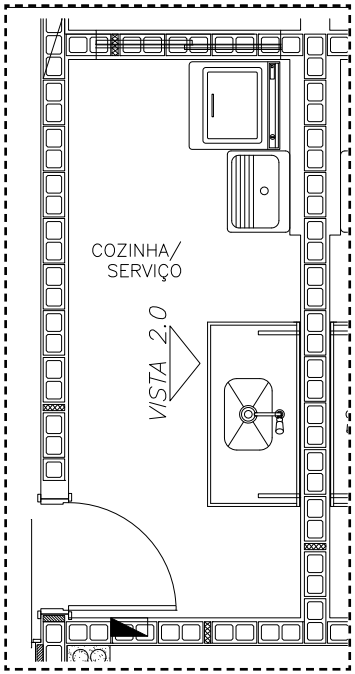


PLANTA BANHO

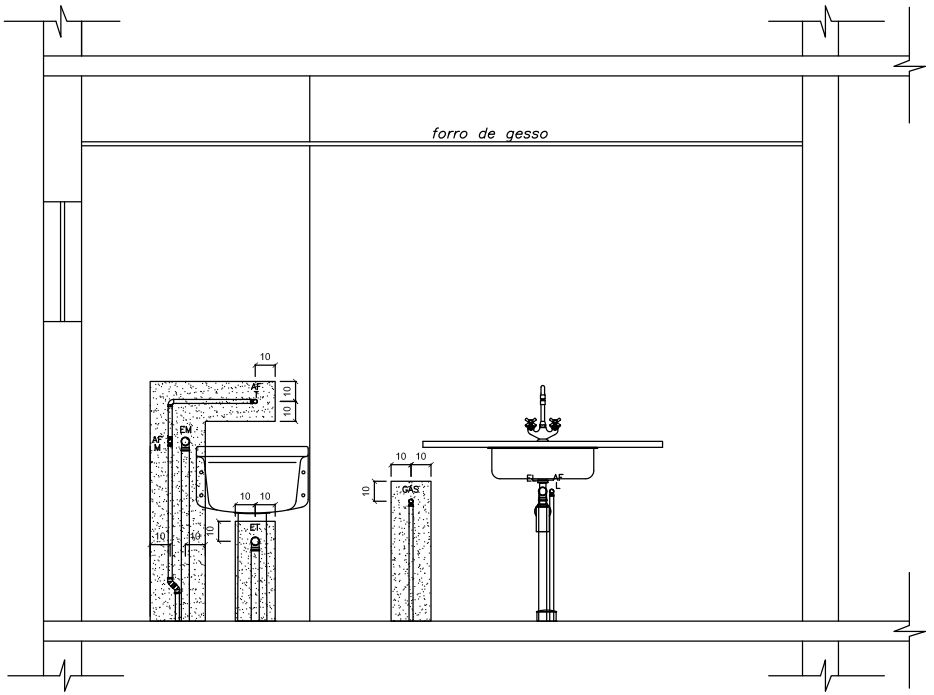


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 405

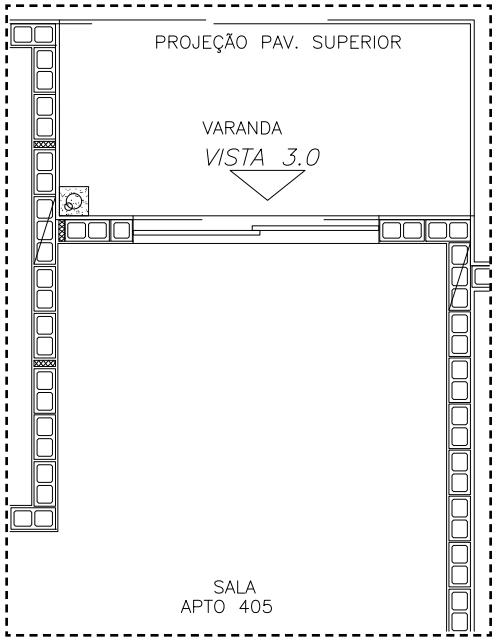


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

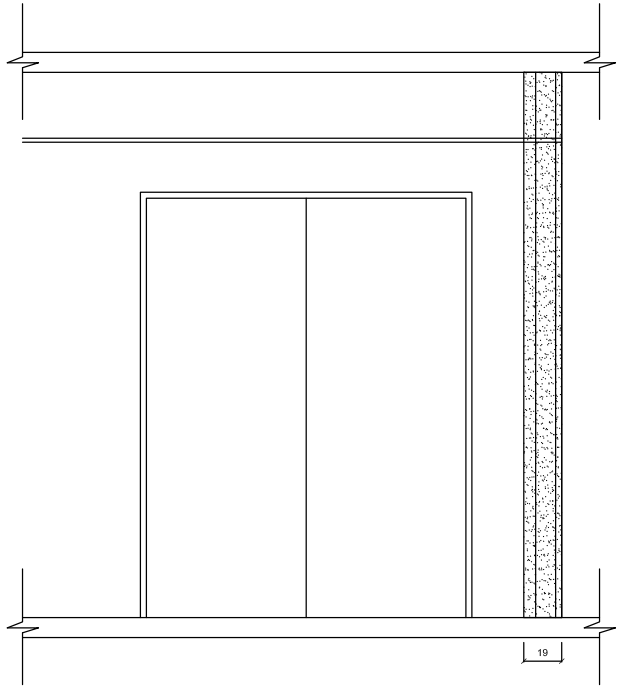


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 405

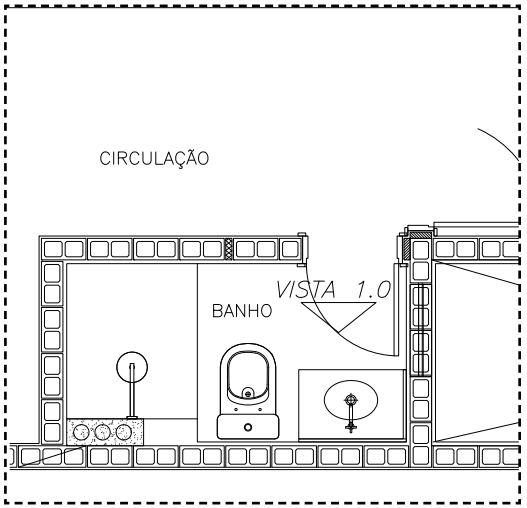


PLANTA VARANDA

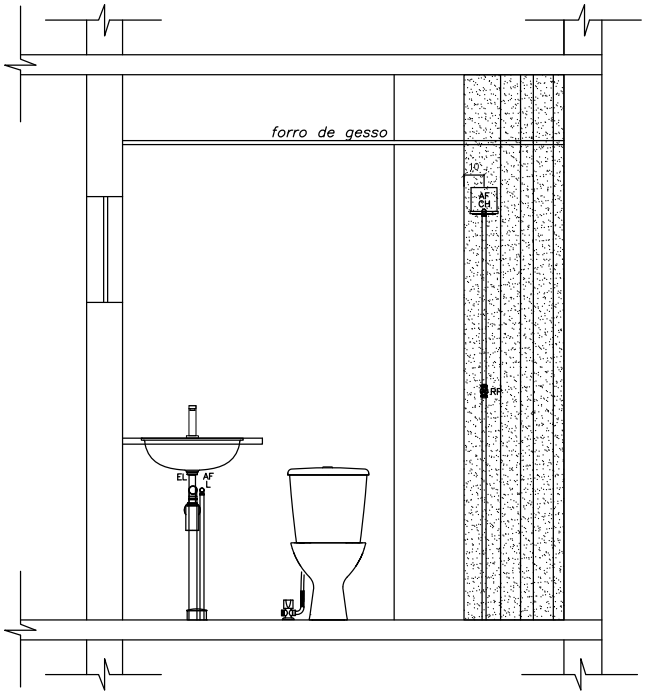


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 406

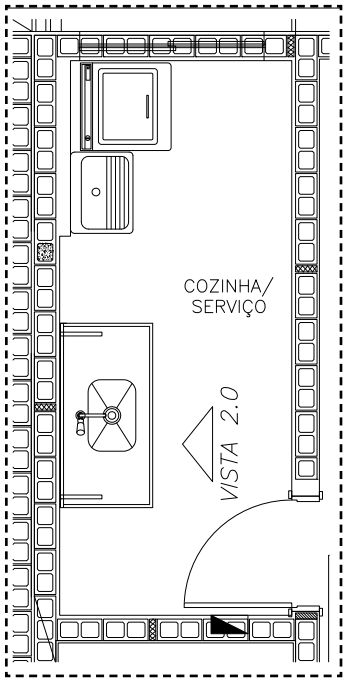


PLANTA BANHO

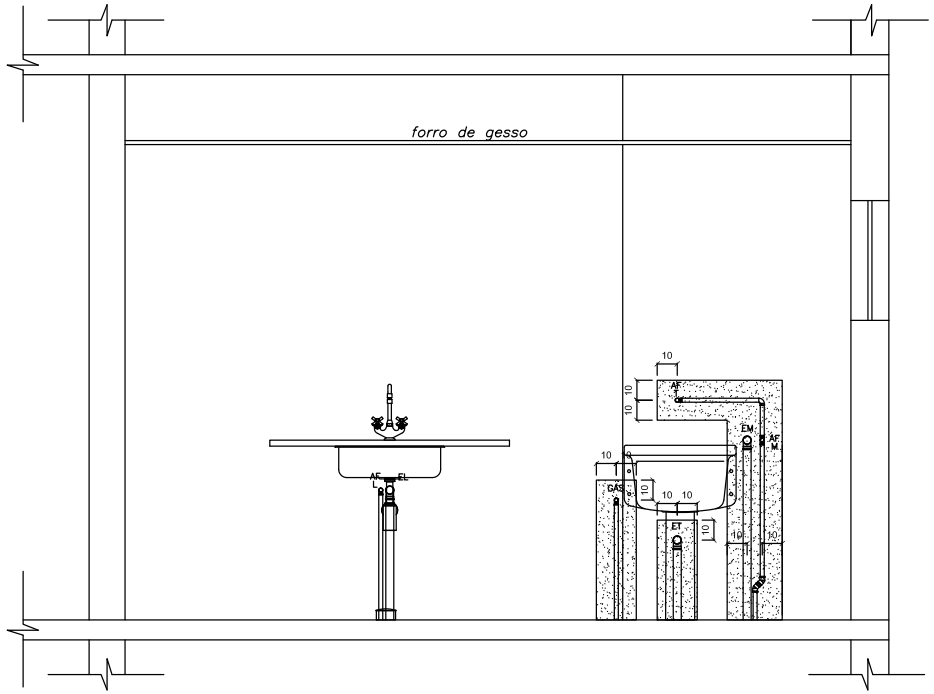


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 406

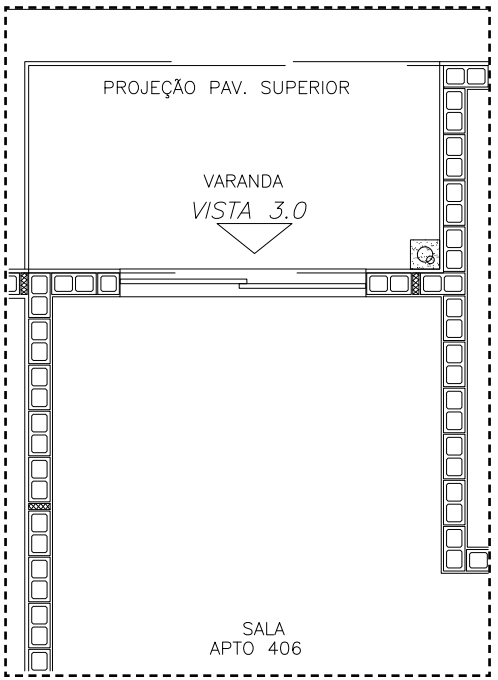


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

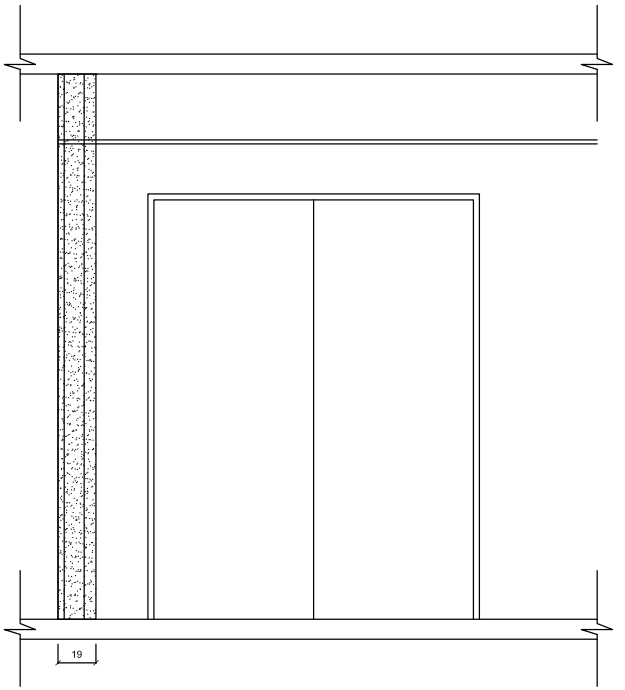


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 406

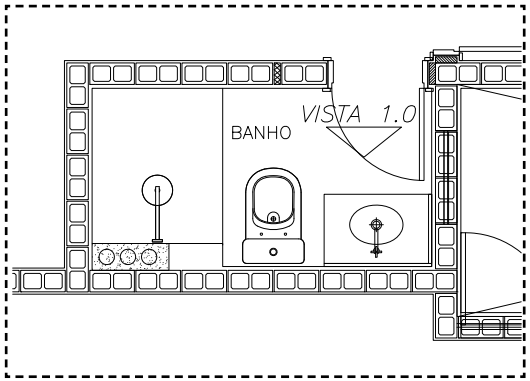


PLANTA VARANDA

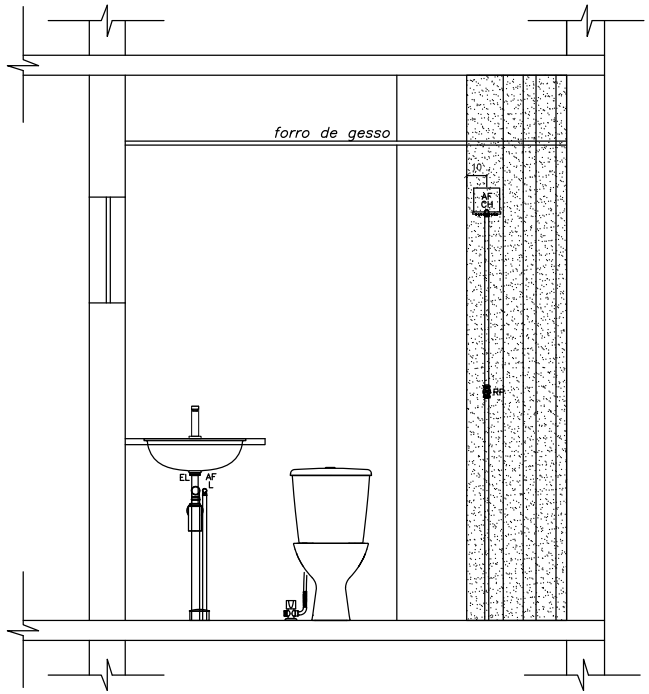


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 407

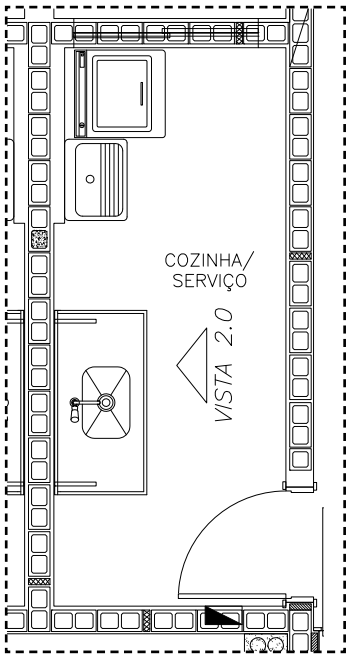


PLANTA BANHO

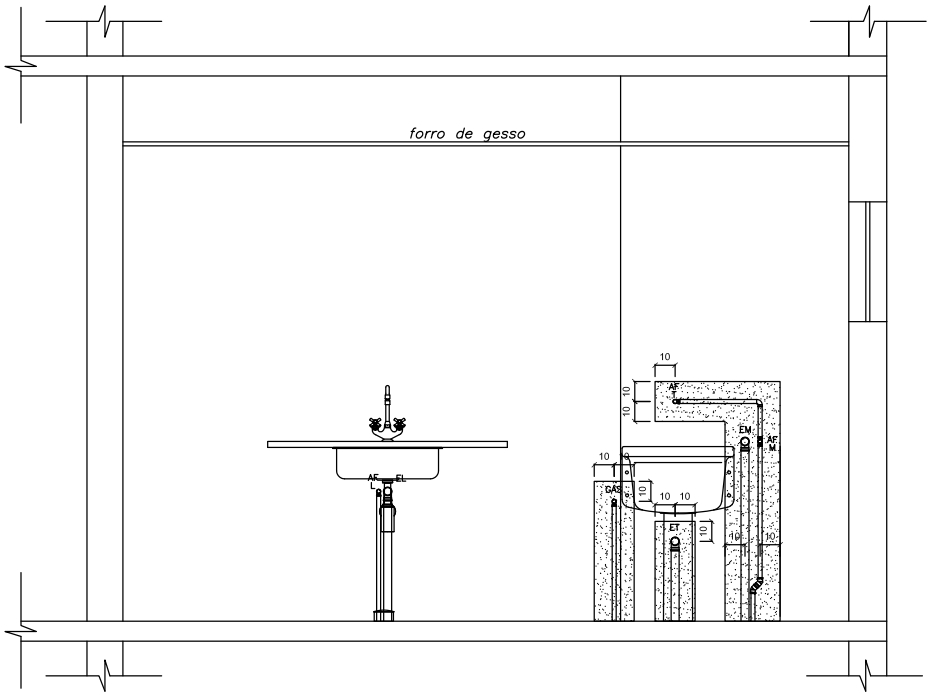


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 407

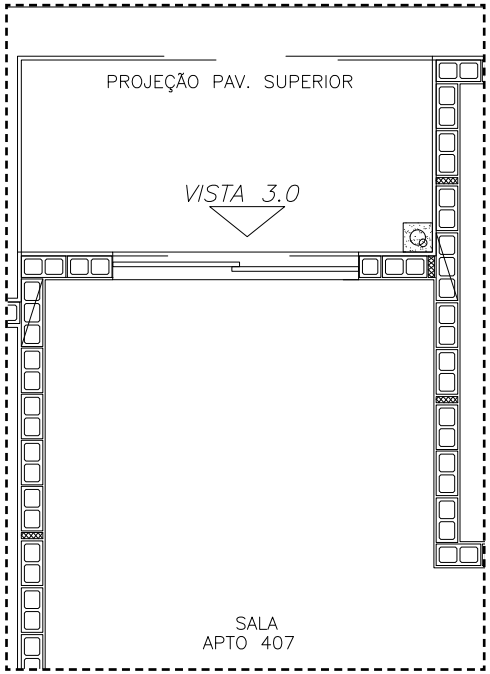


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

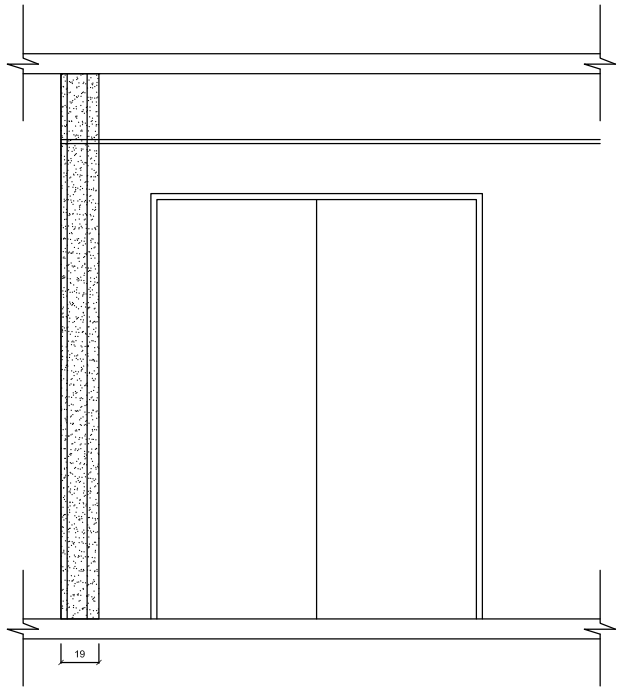


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 407

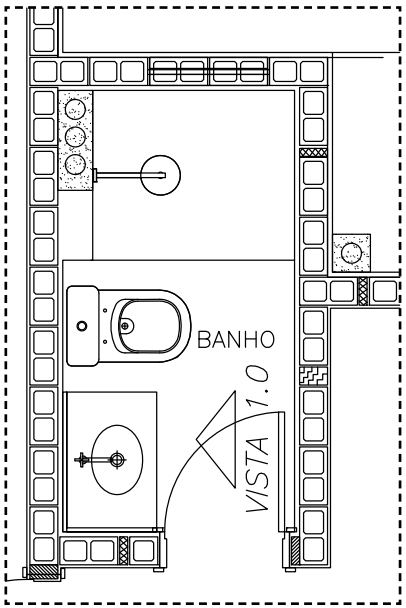


PLANTA VARANDA

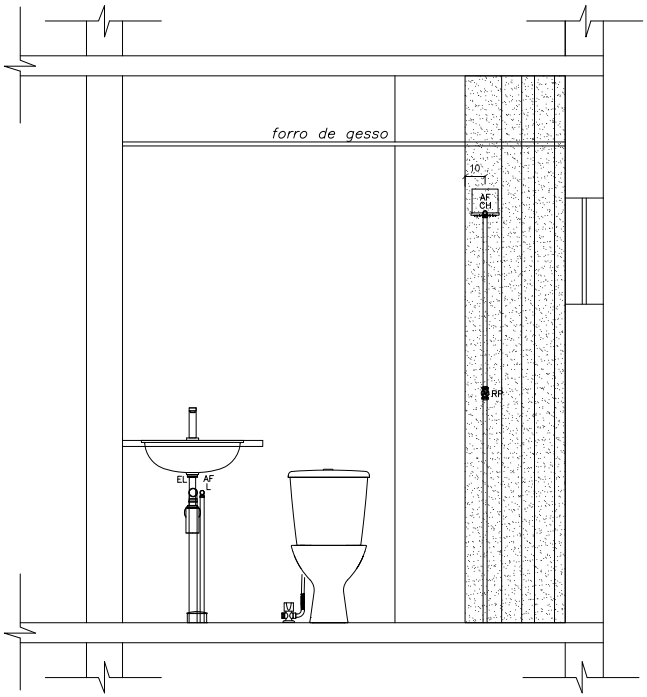


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 408

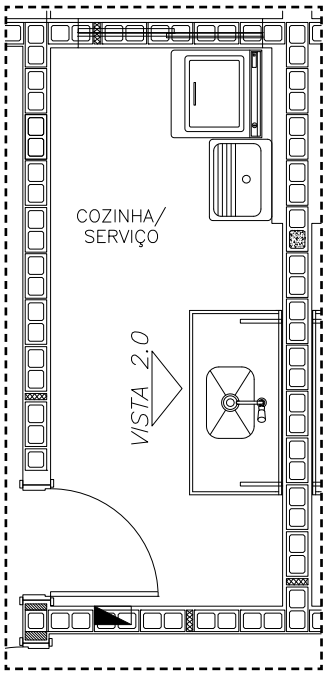


PLANTA BANHO

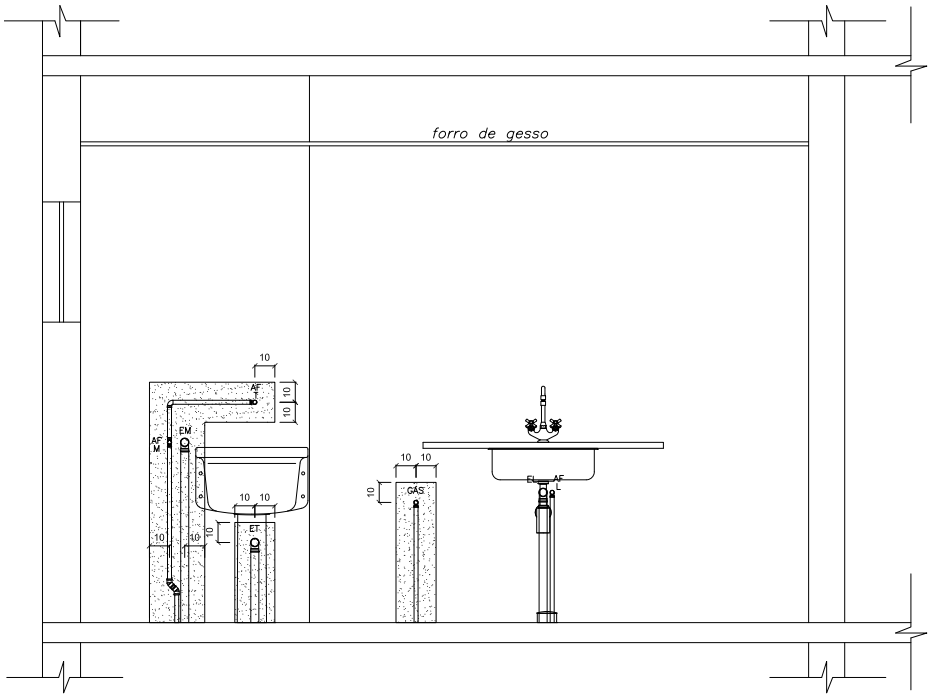


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 408

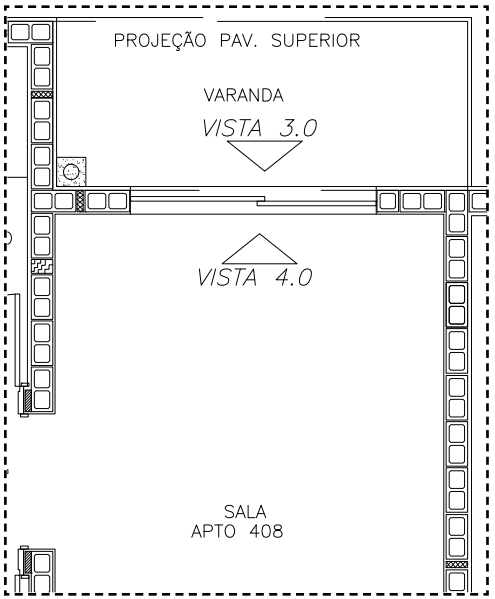


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

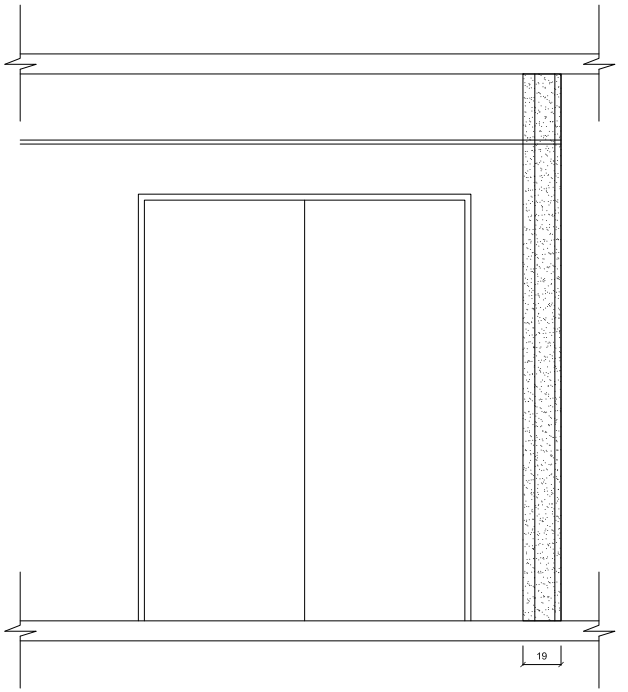


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 408

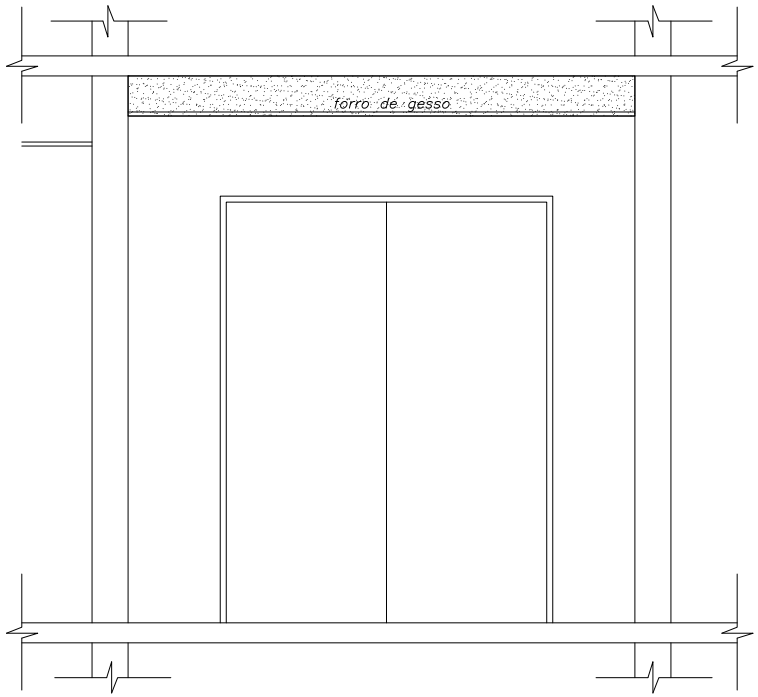


PLANTA VARANDA/SALA



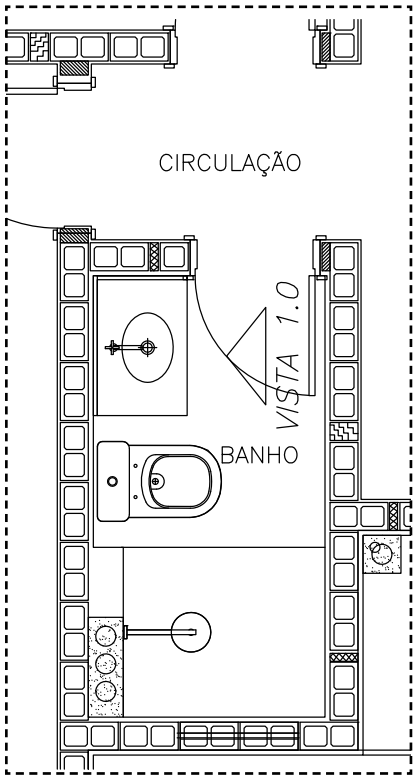
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 408

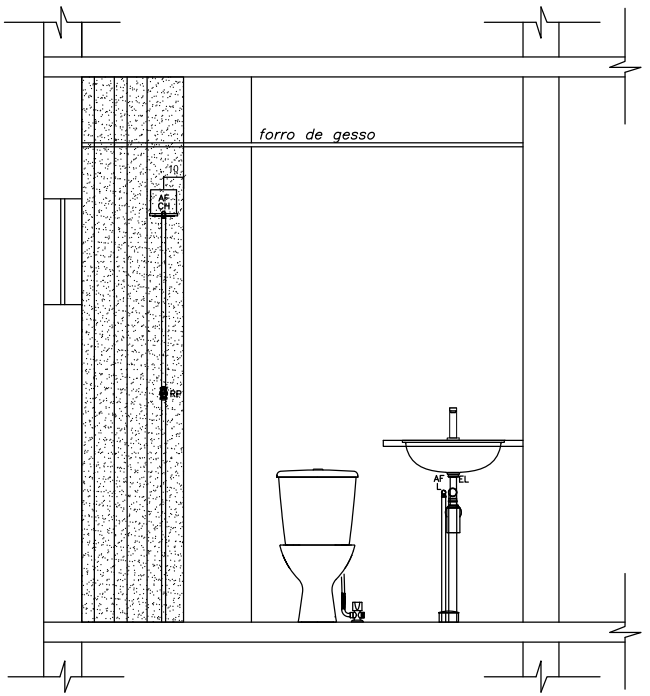


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 409

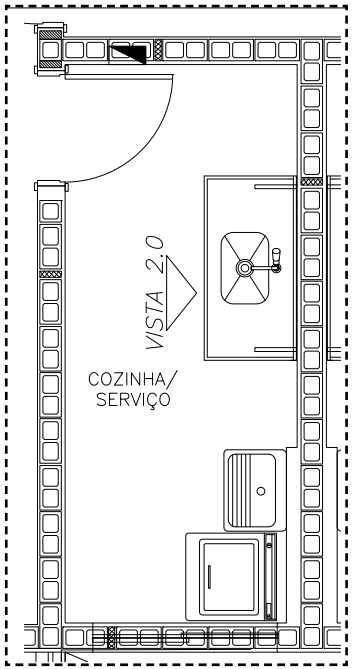


PLANTA BANHO

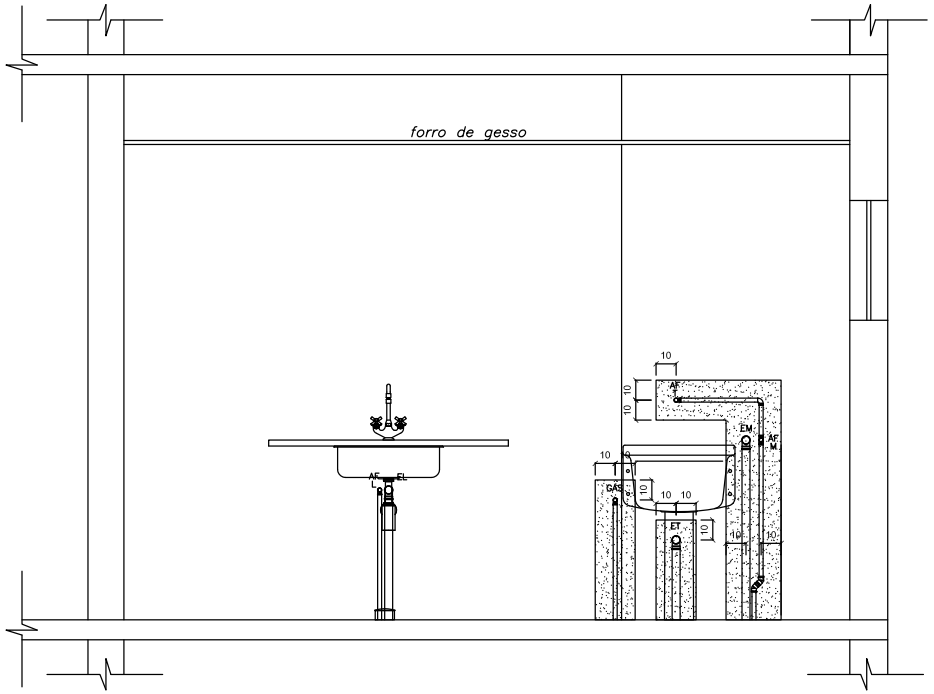


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 409

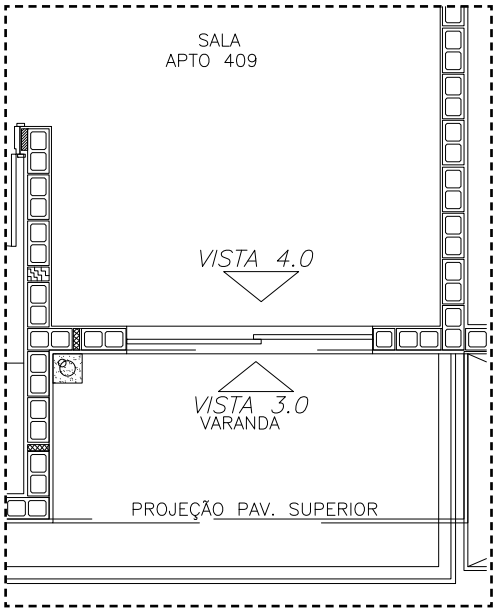


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

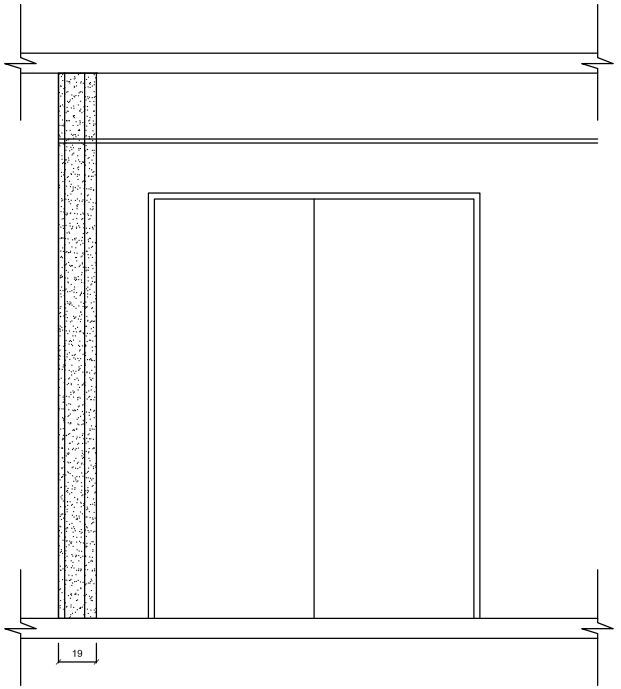


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 409

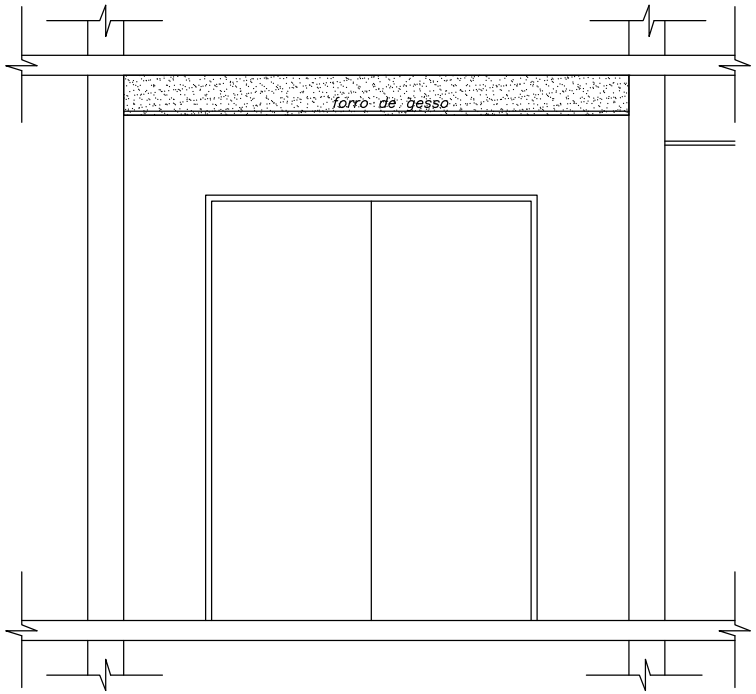


PLANTA VARANDA/SALA



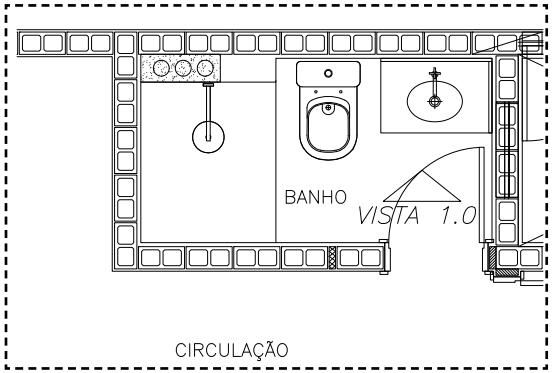
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 409

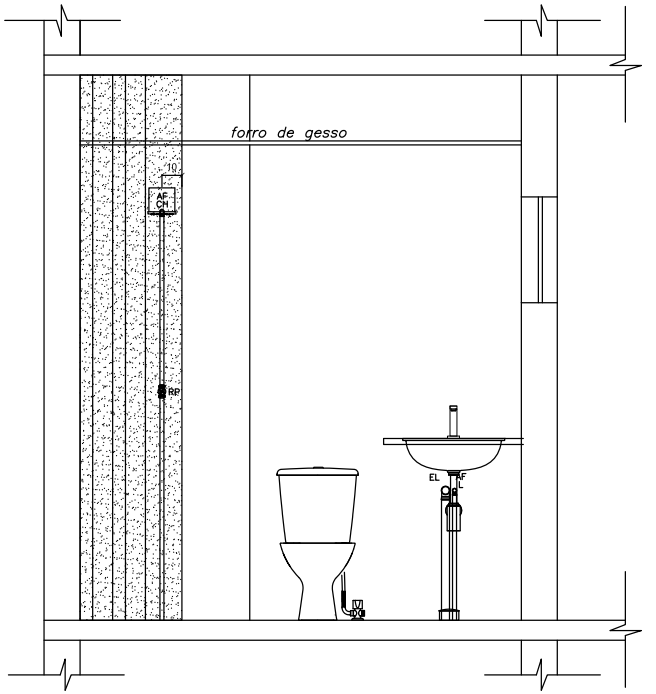


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 410

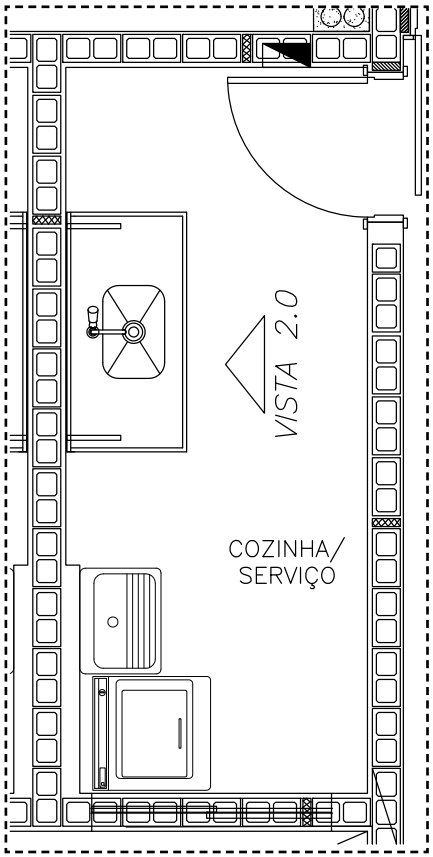


PLANTA BANHO

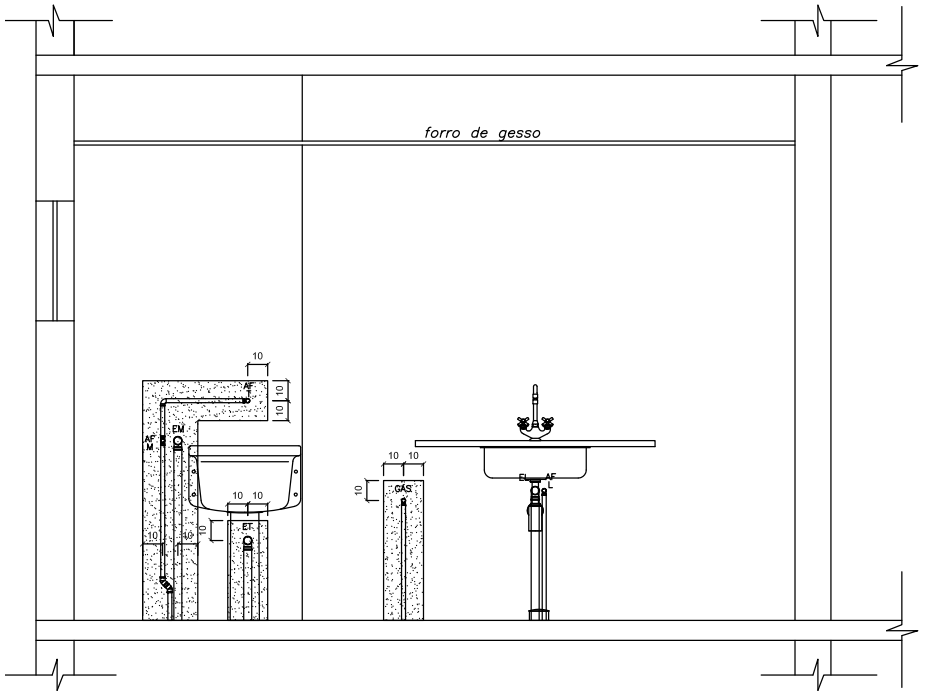


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 410

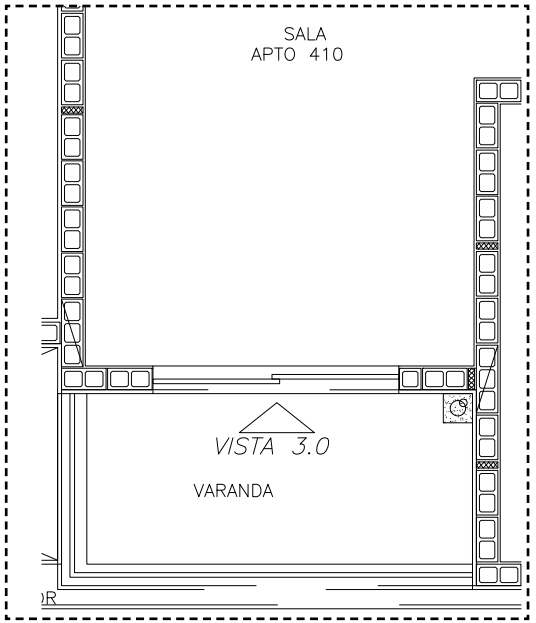


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

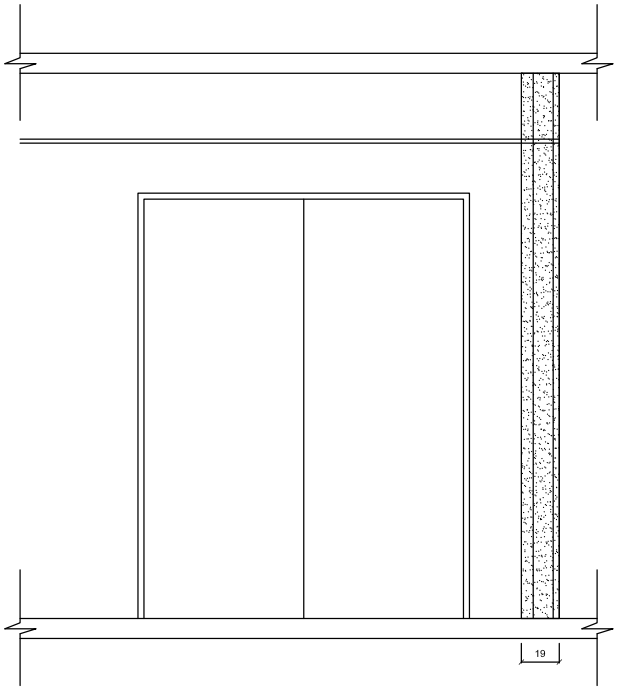


VISTA 2.0 - COZINHA/AÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 410

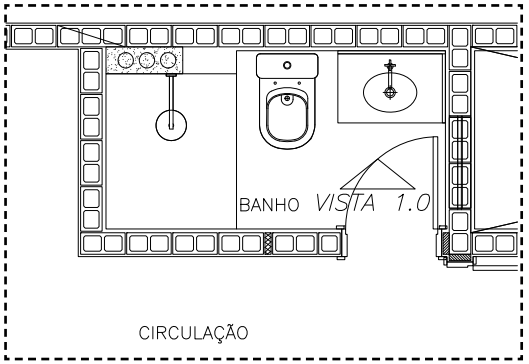


PLANTA VARANDA

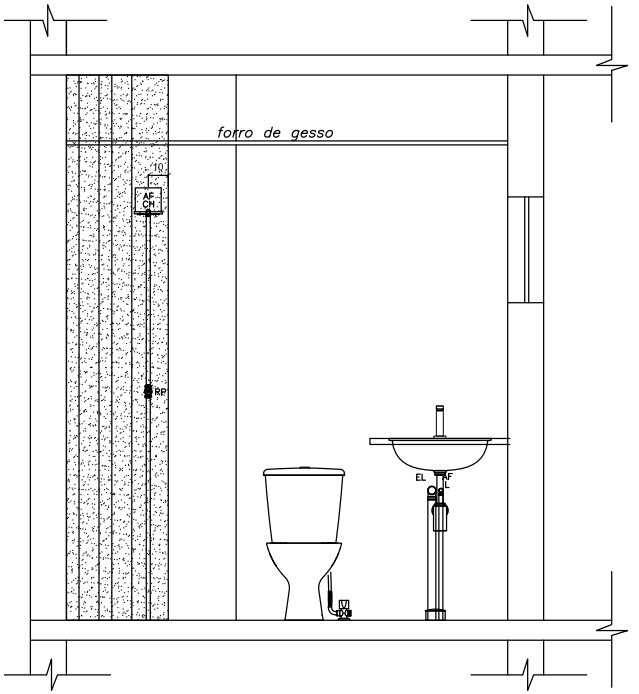


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 501 AO 1001

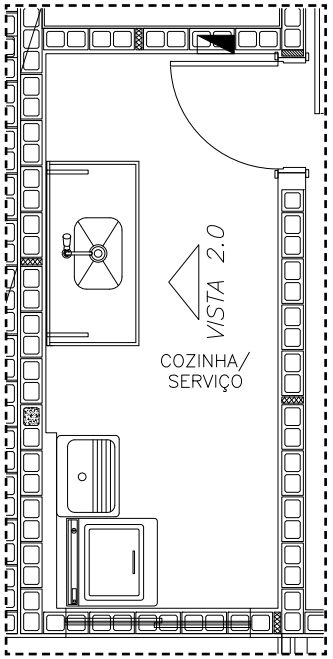


PLANTA BANHO

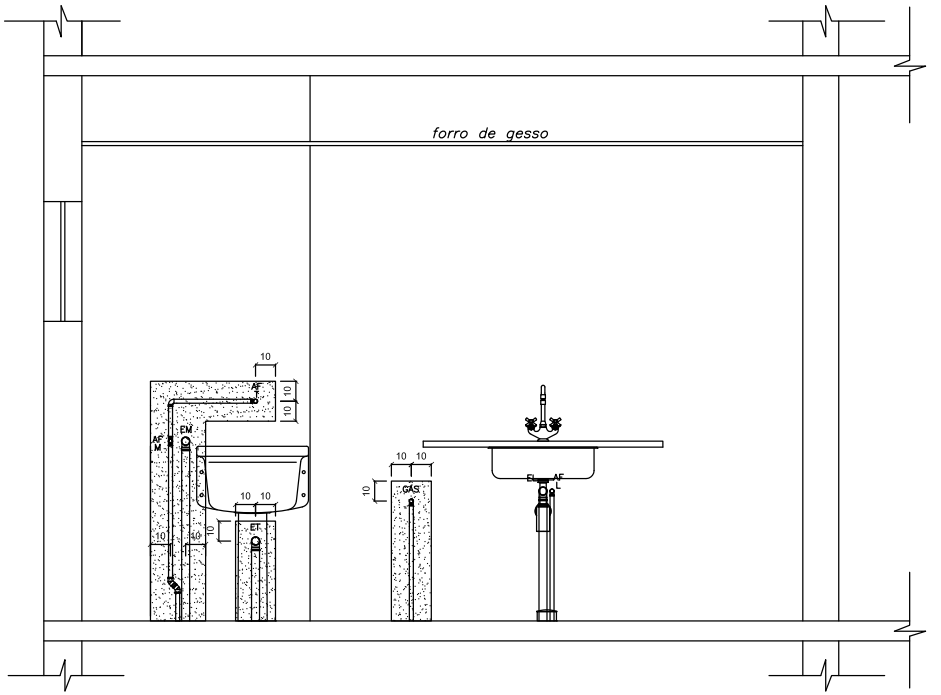


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 501 AO 1001

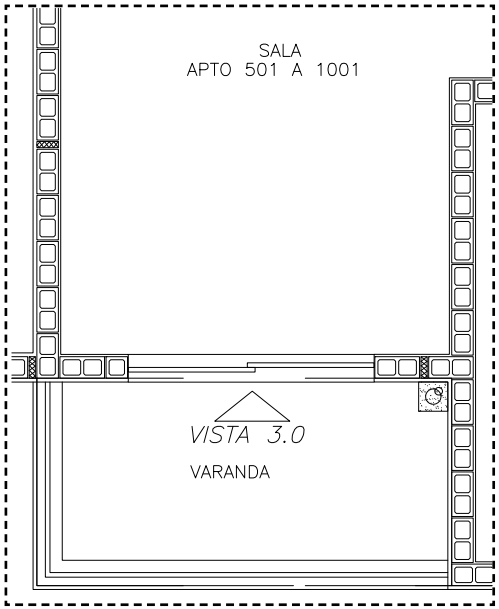


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

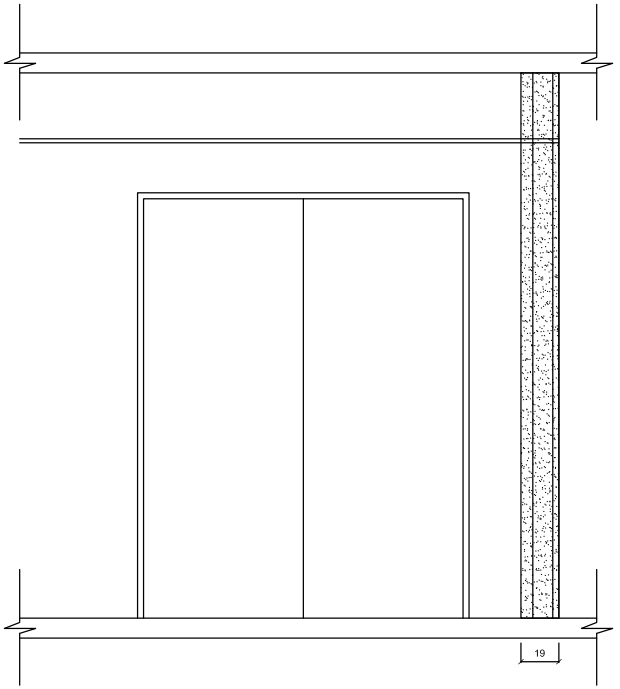


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 501 AO 1001

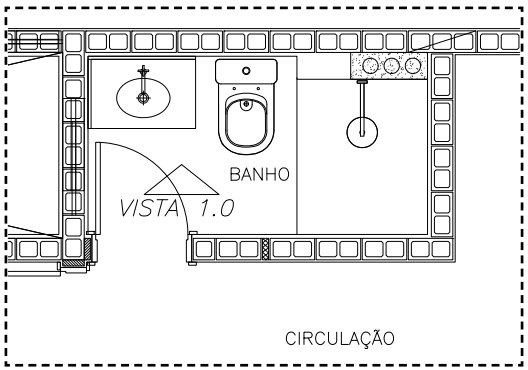


PLANTA VARANDA

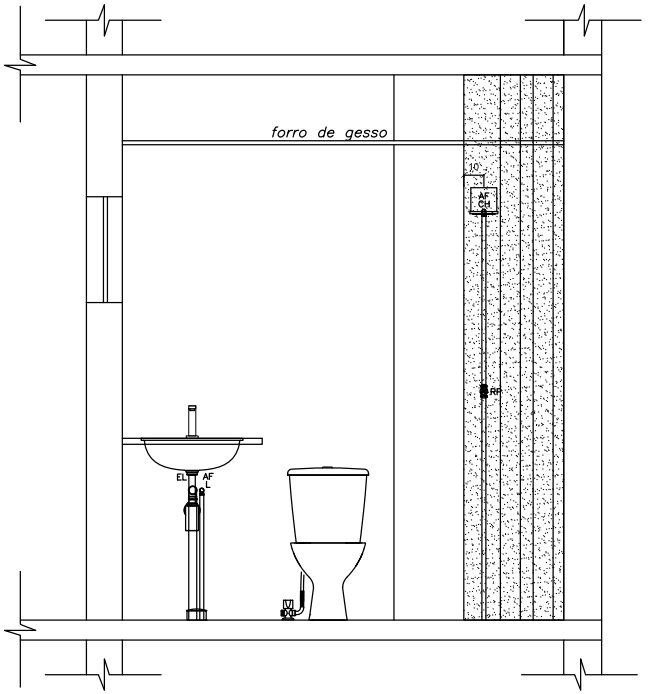


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 502 AO 1002

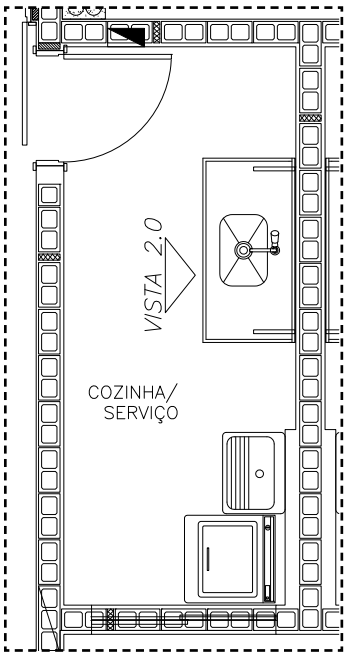


PLANTA BANHO

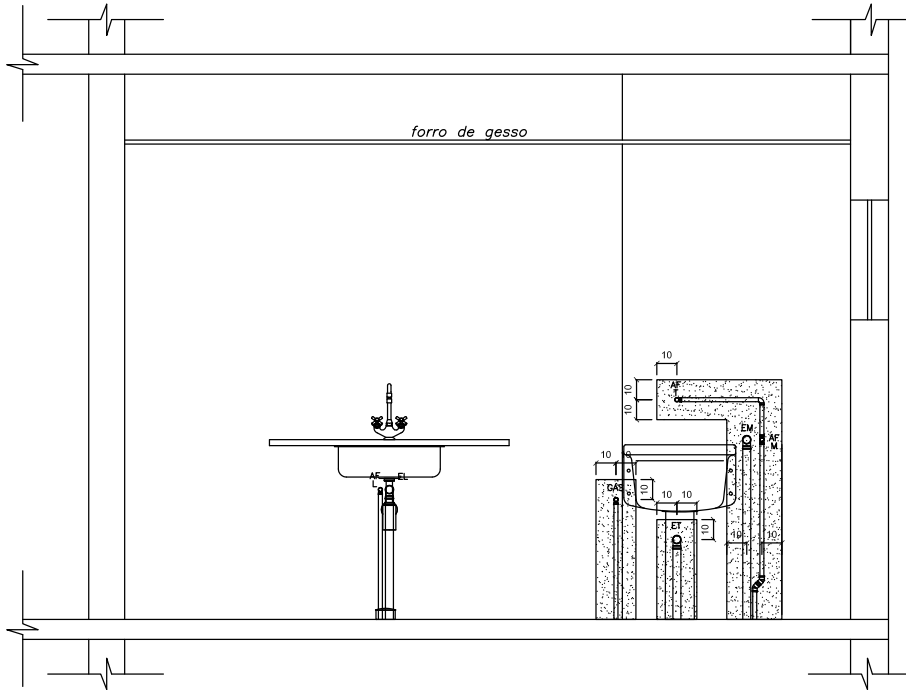


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 502 AO 1002

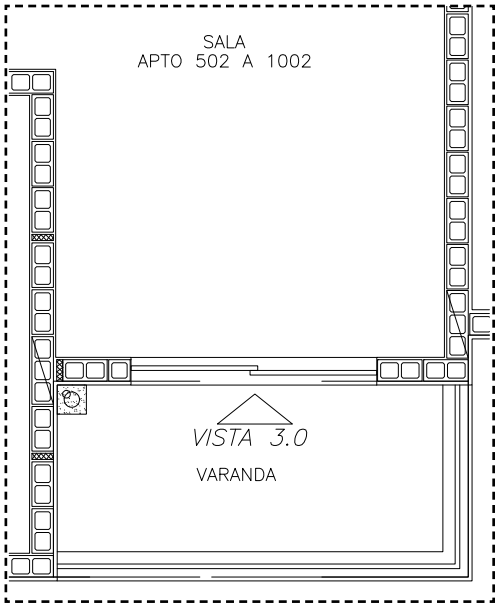


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

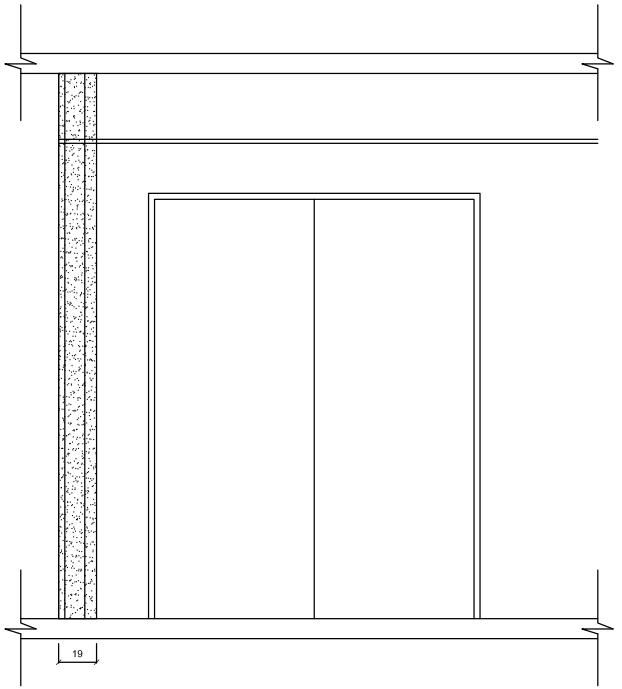


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 502 AO 1002

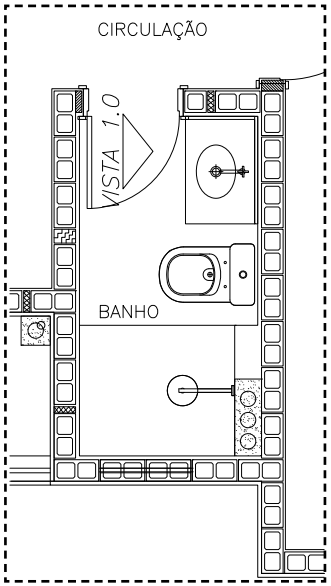


PLANTA VARANDA

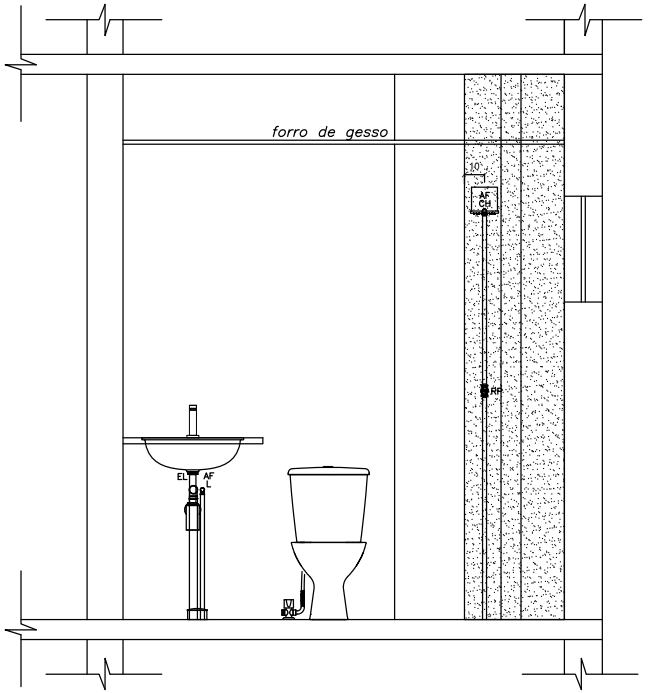


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 503 AO 1003

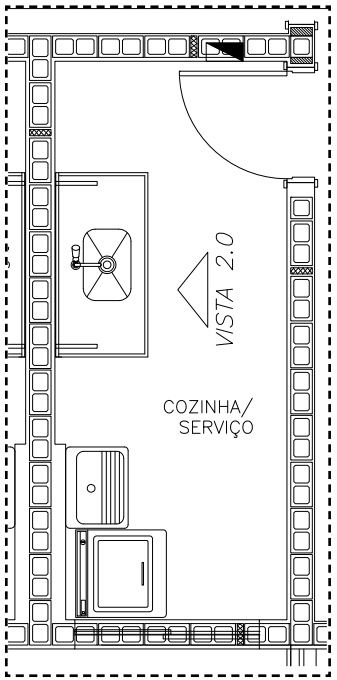


PLANTA BANHO

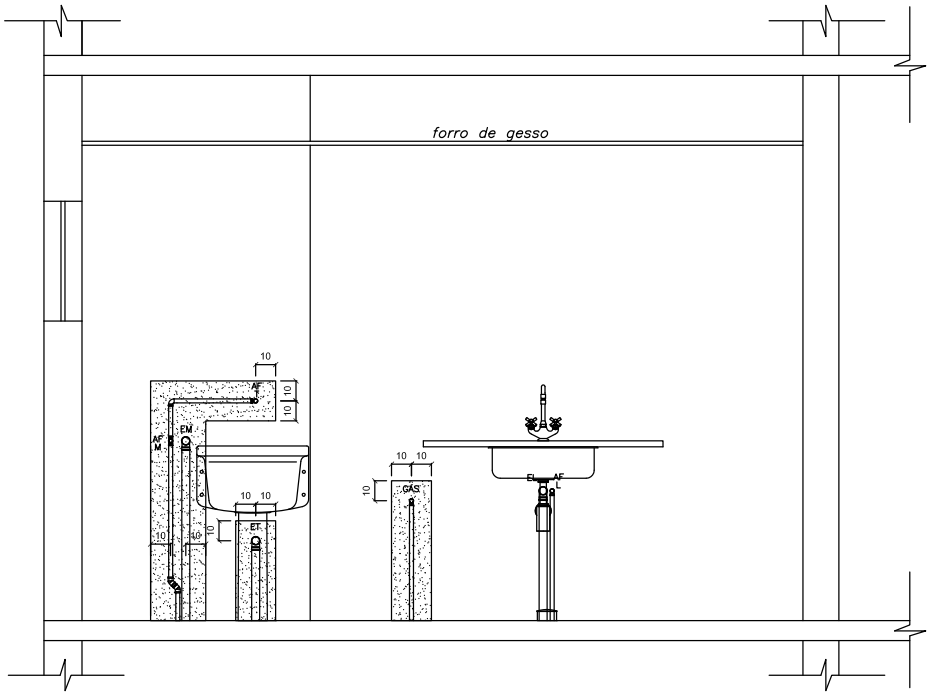


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 503 AO 1003

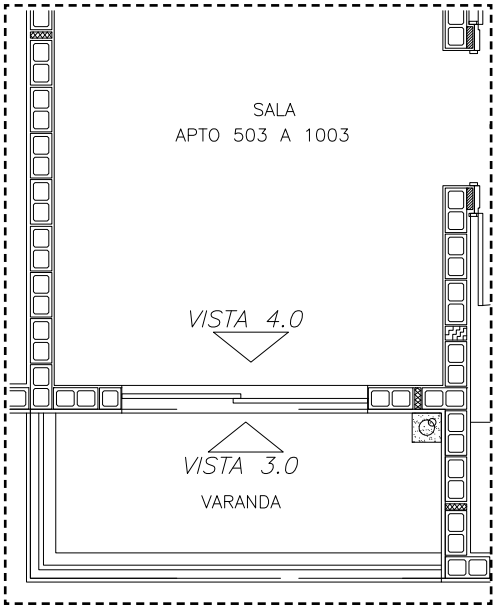


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

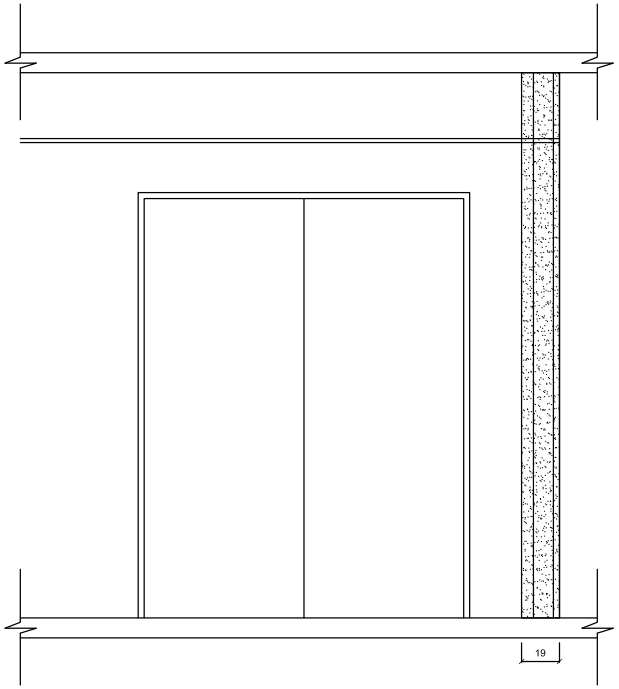


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

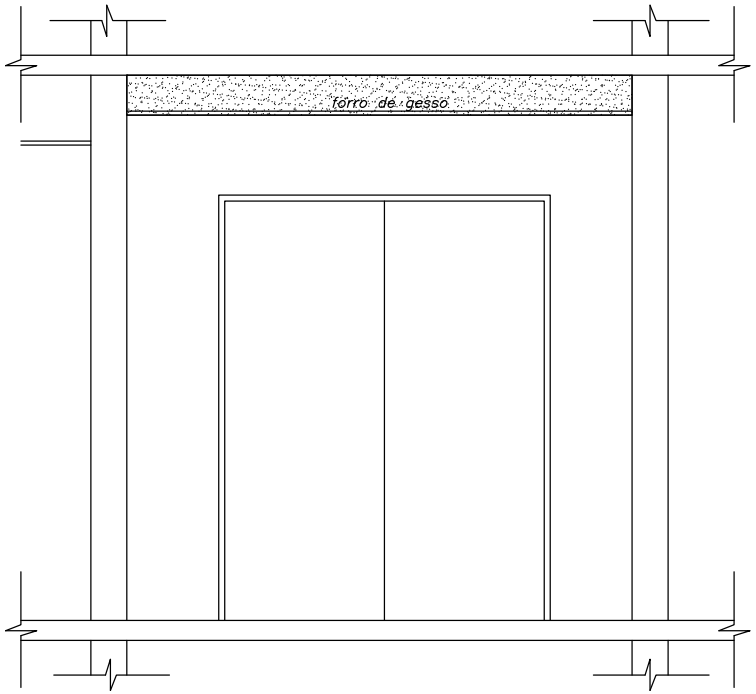
VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 503 AO 1003



PLANTA VARANDA/SALA

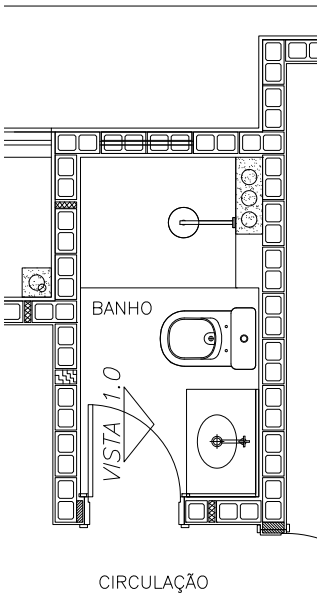


VISTA 3.0 - VARANDA

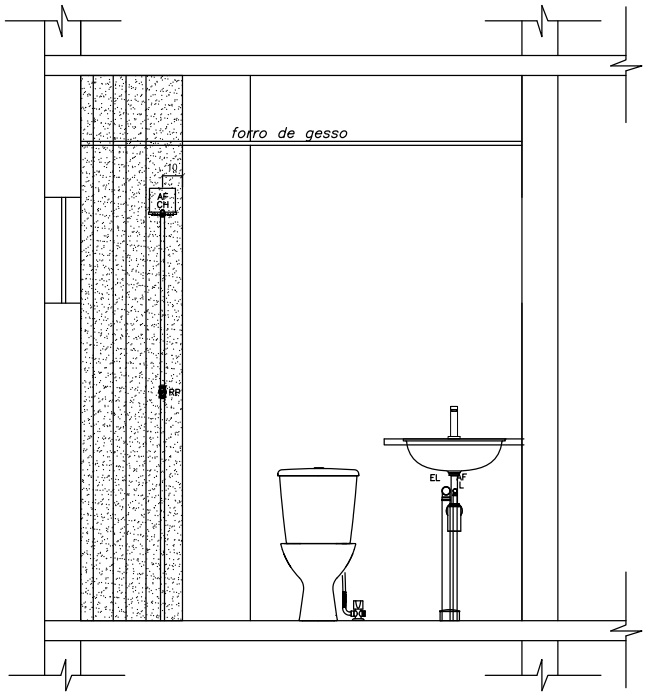


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 504 AO 1004

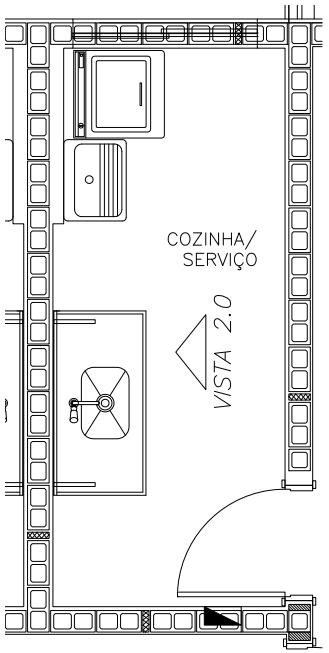


PLANTA BANHO

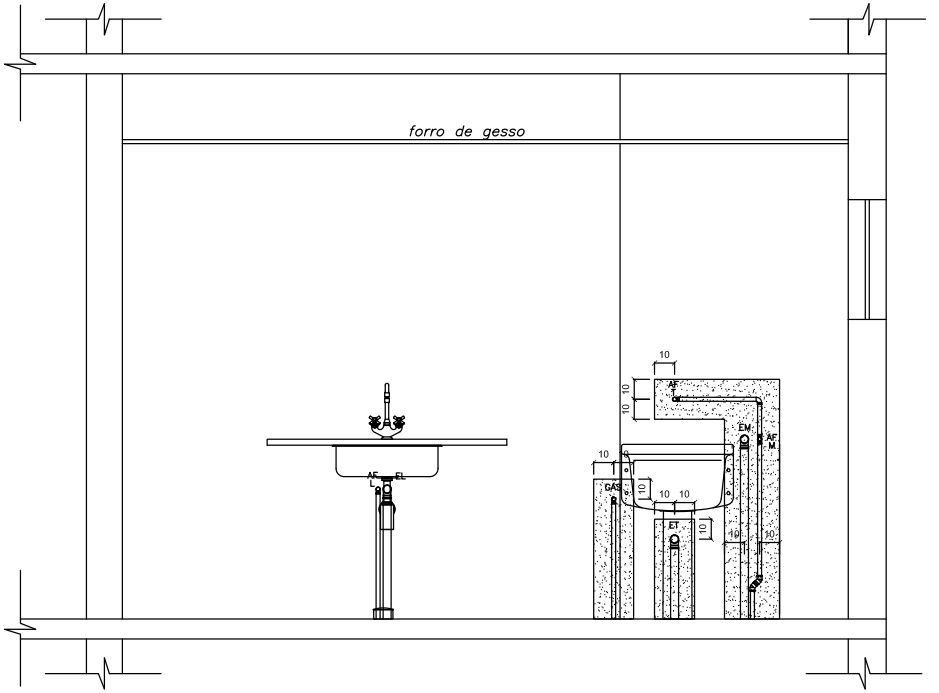


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 504 AO 1004

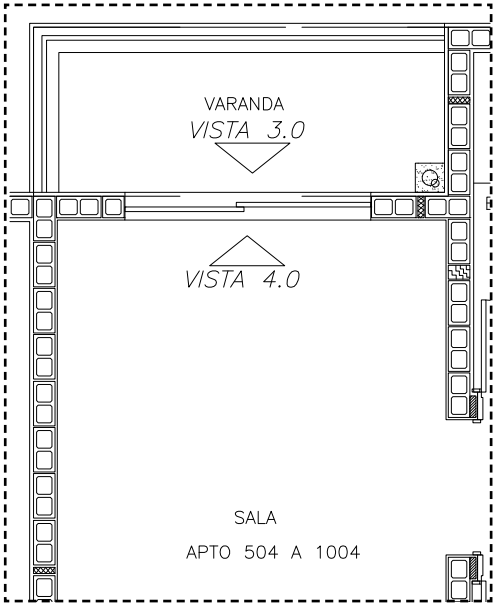


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

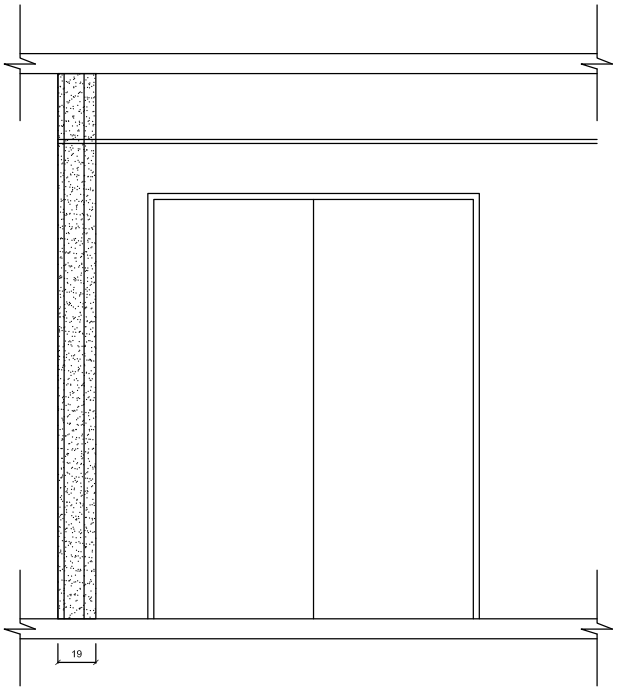


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

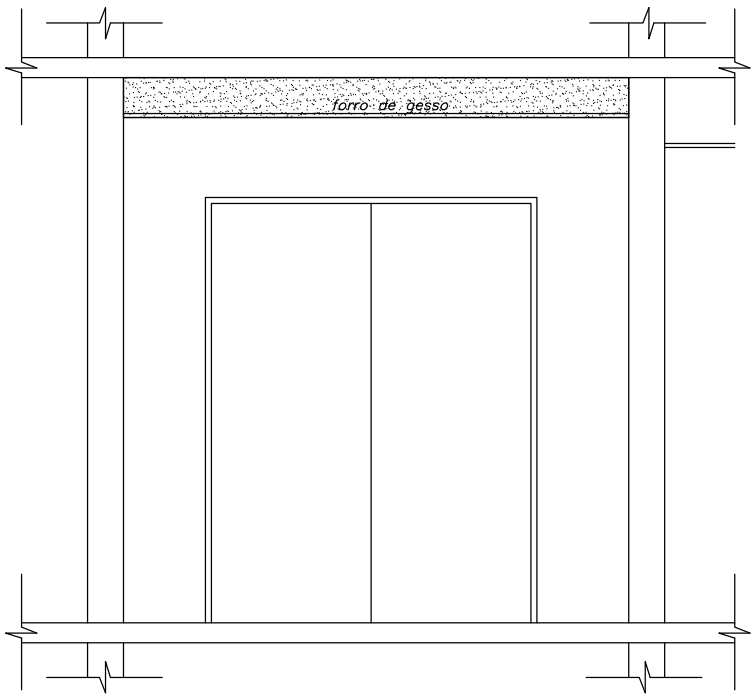
VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 504 AO 1004



PLANTA VARANDA/SALA

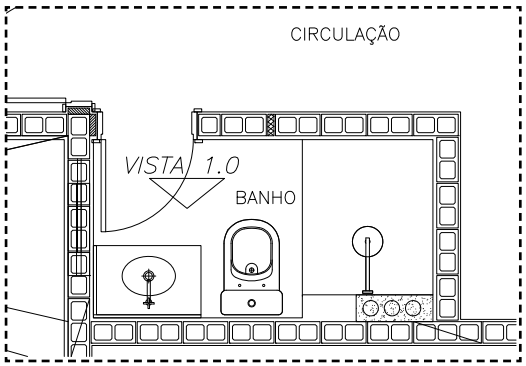


VISTA 3.0 - VARANDA

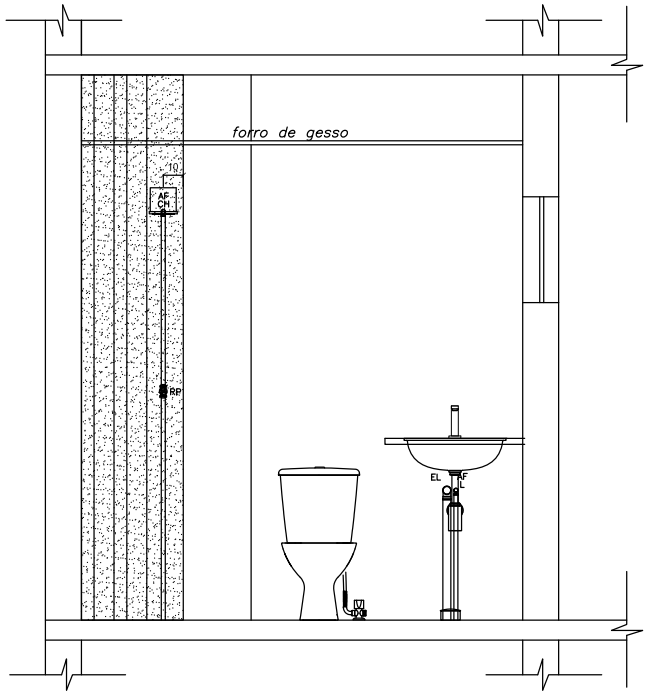


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 505 AO 1005

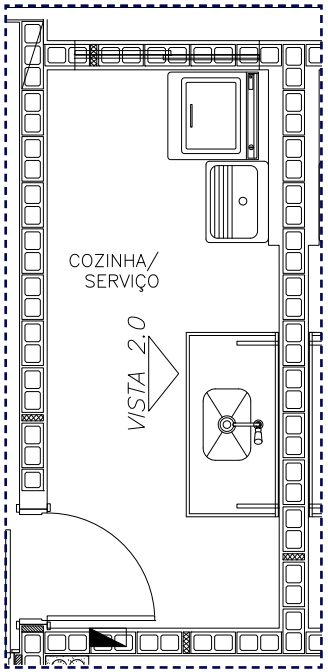


PLANTA BANHO

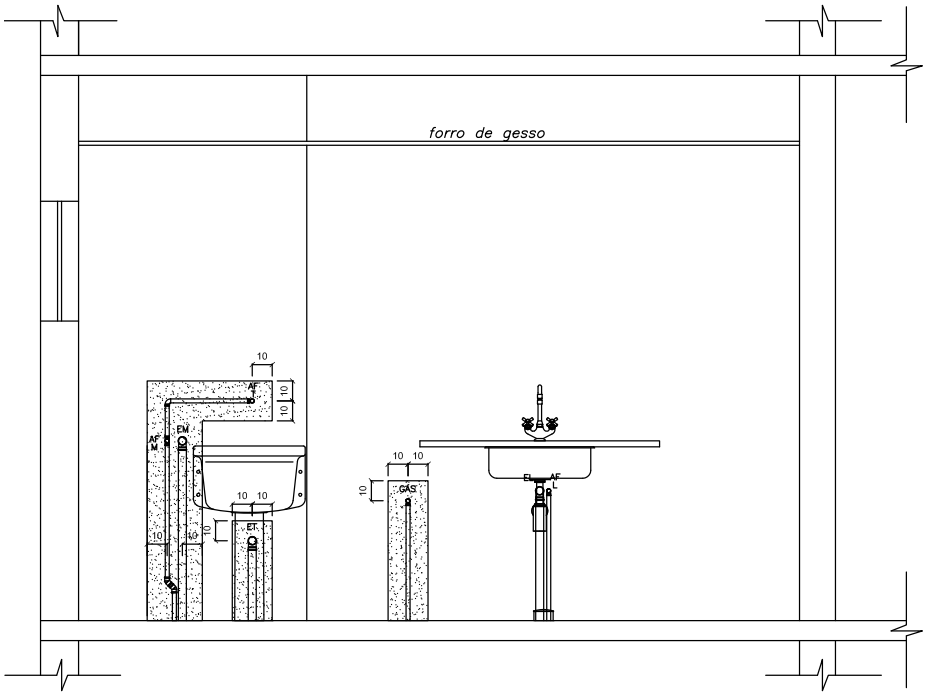


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 505 AO 1005

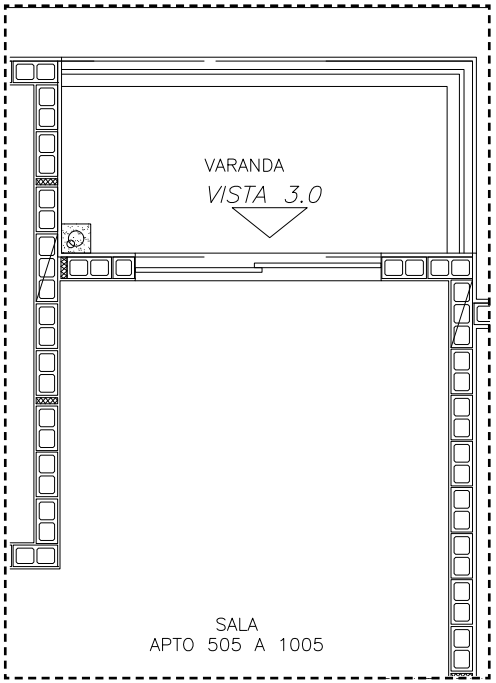


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

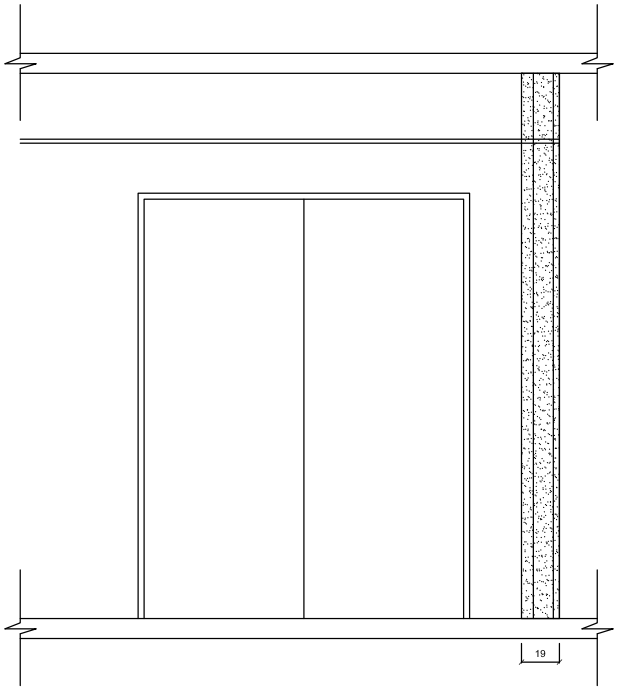


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 505 AO 1005

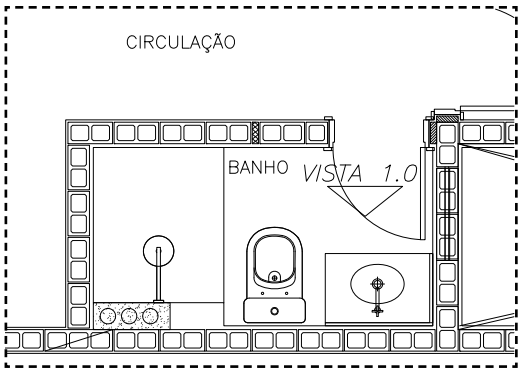


PLANTA VARANDA/SALA

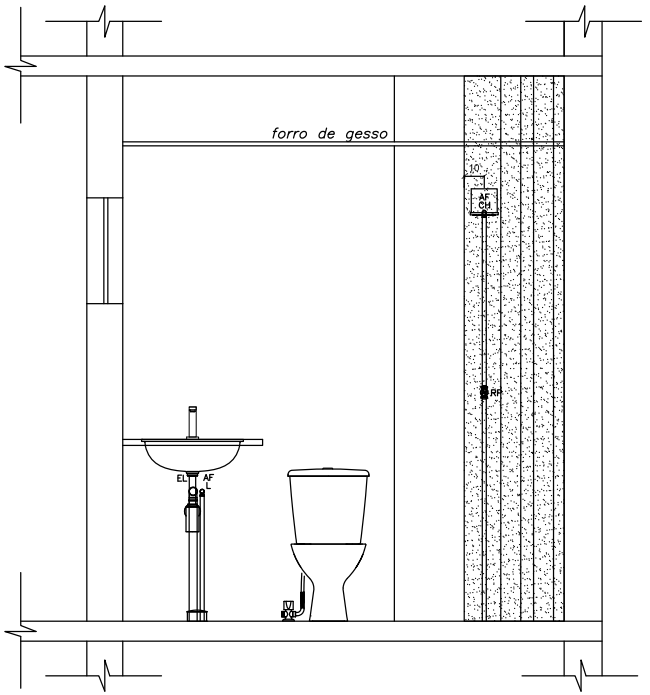


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 506 AO 1006

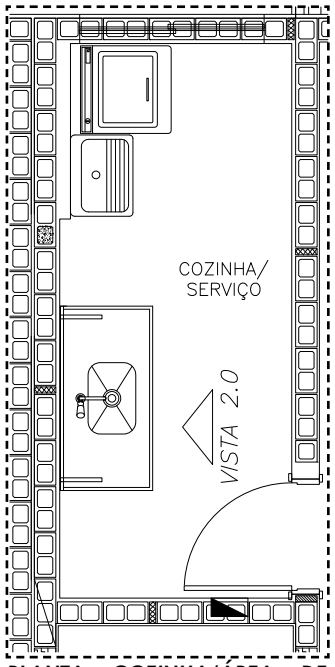


PLANTA BANHO

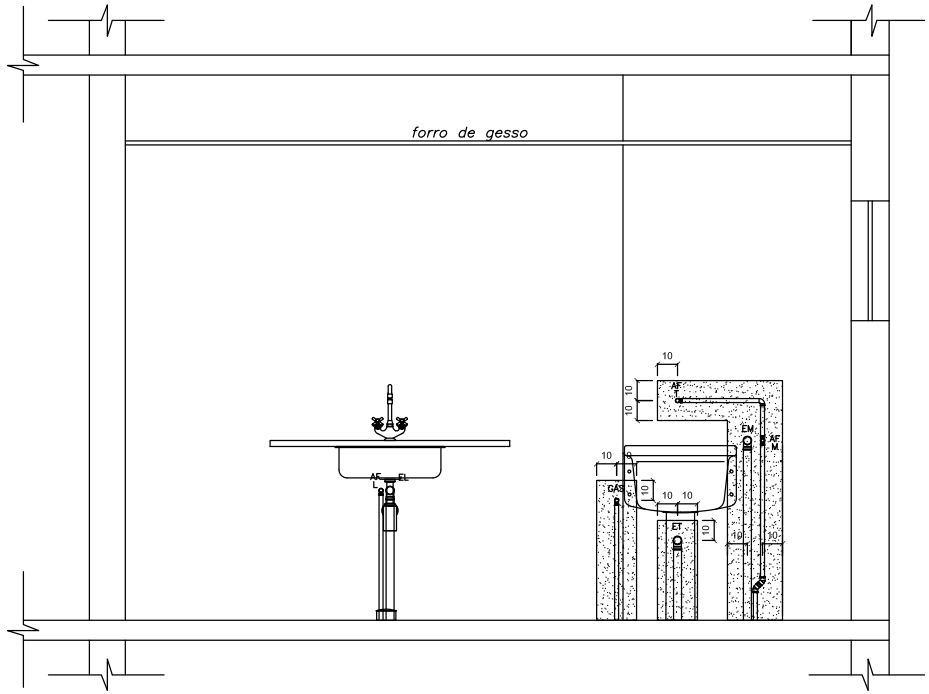


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 506 AO 1006

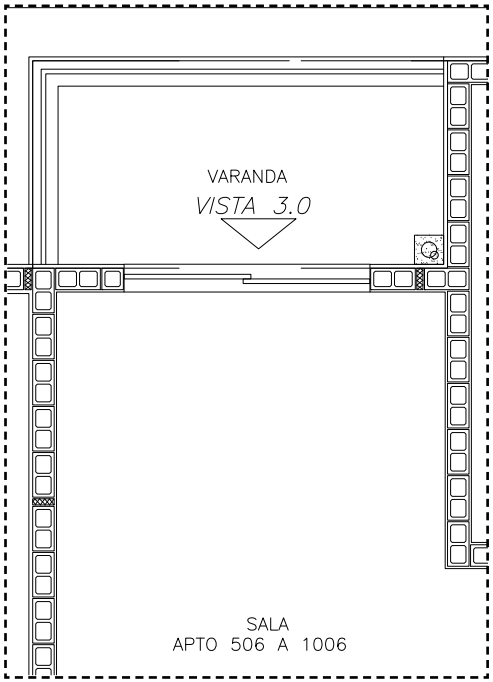


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

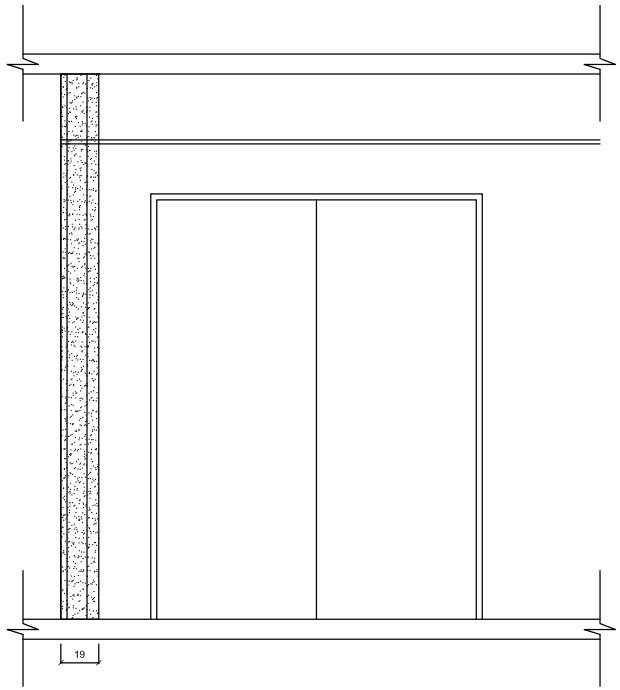


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 506 AO 1006

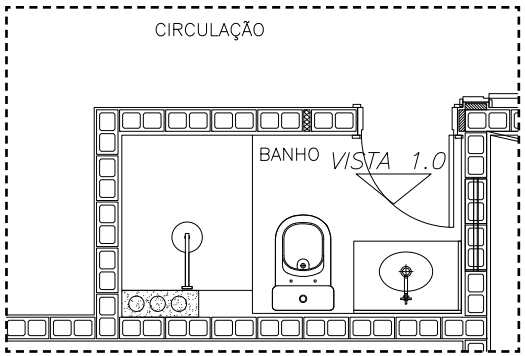


PLANTA VARANDA

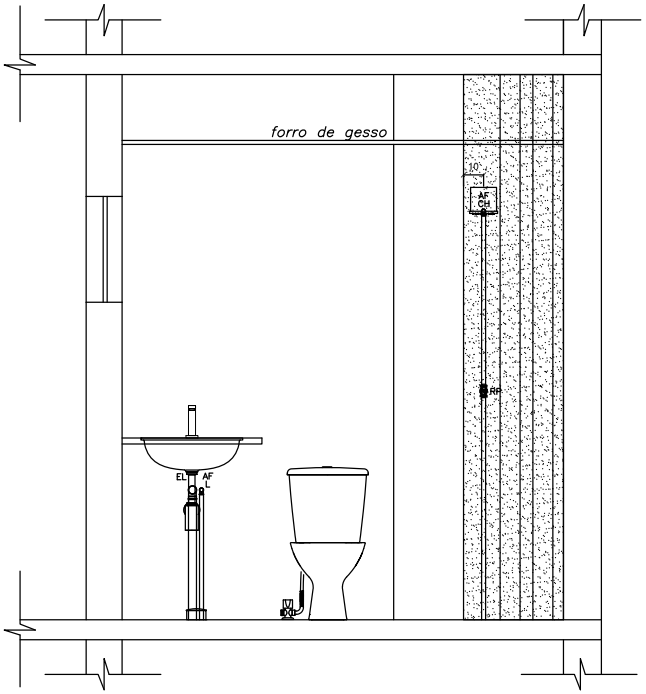


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 507 AO 1007

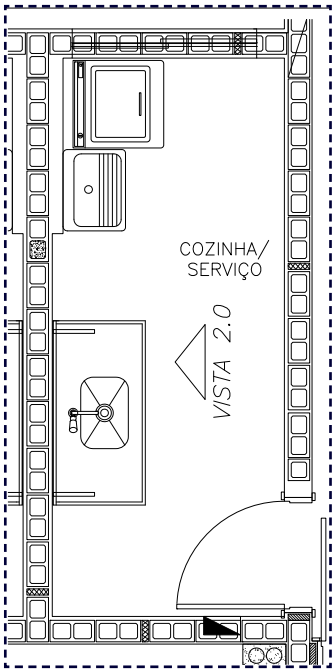


PLANTA BANHO

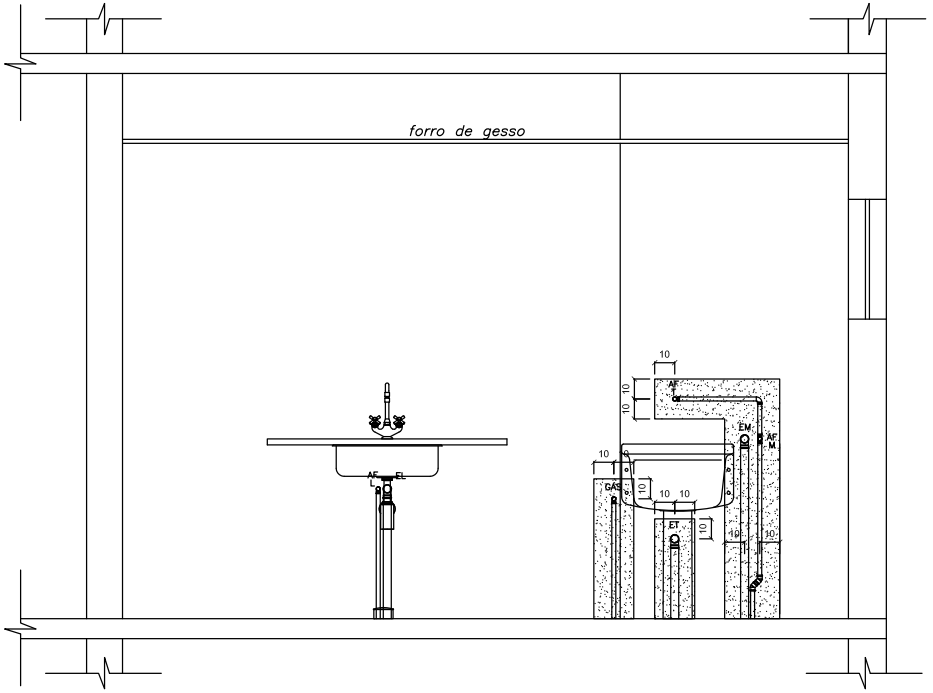


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 507 AO 1007

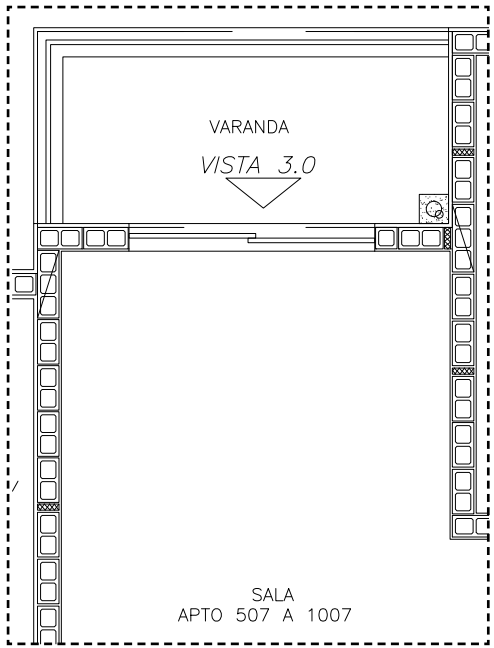


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

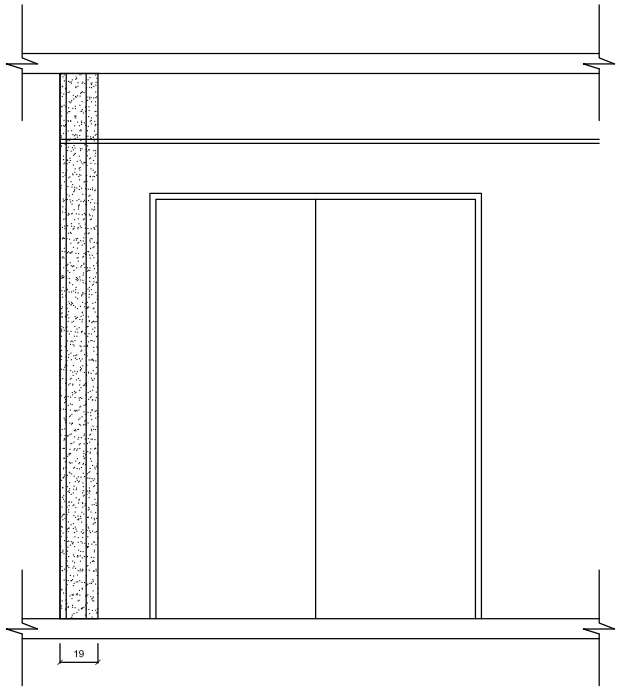


VISTA 2.0 - COZINHA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 507 AO 1007

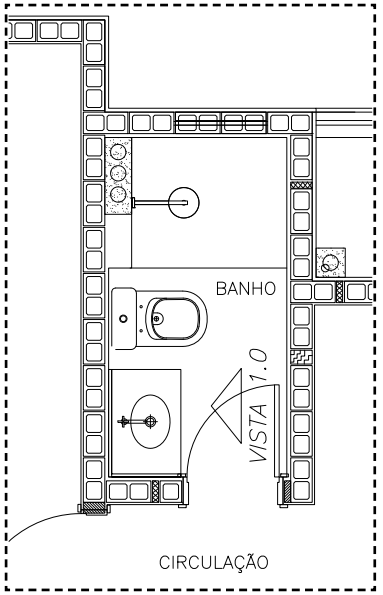


PLANTA VARANDA

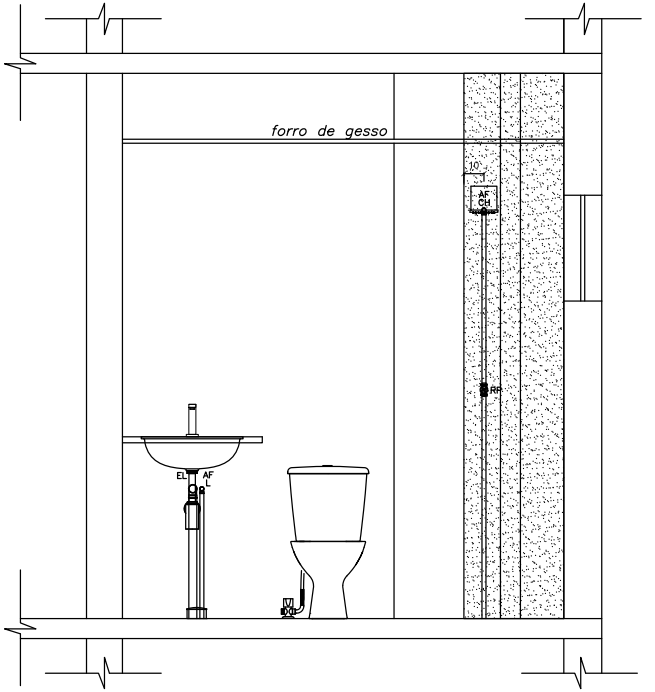


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 508 AO 1008

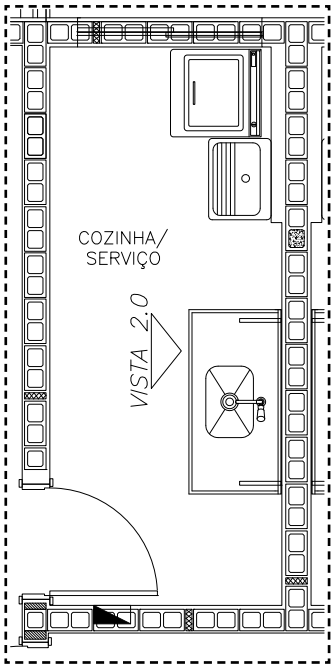


PLANTA BANHO

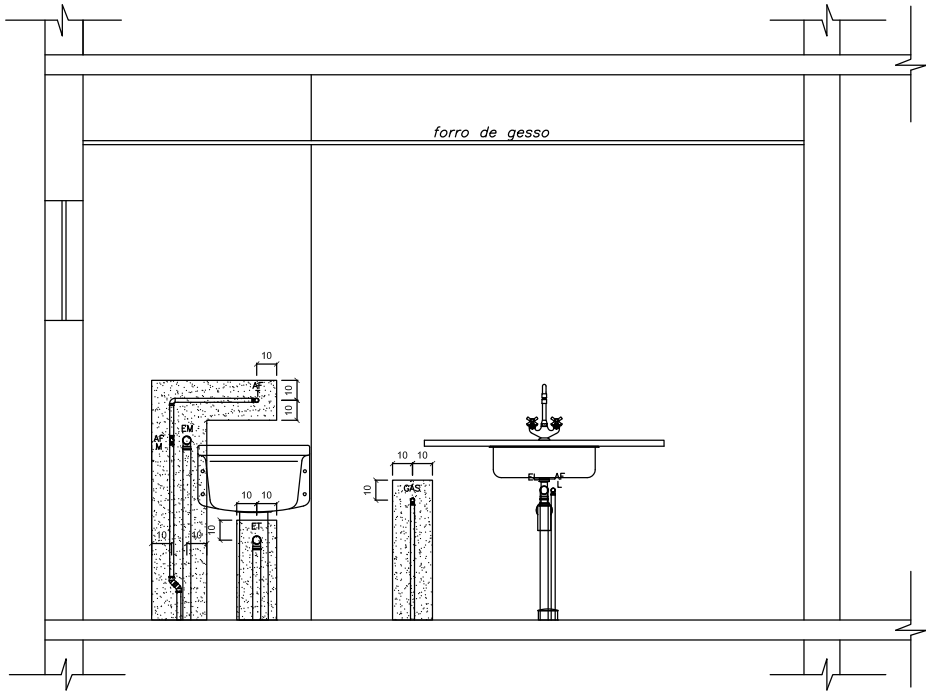


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 508 AO 1008

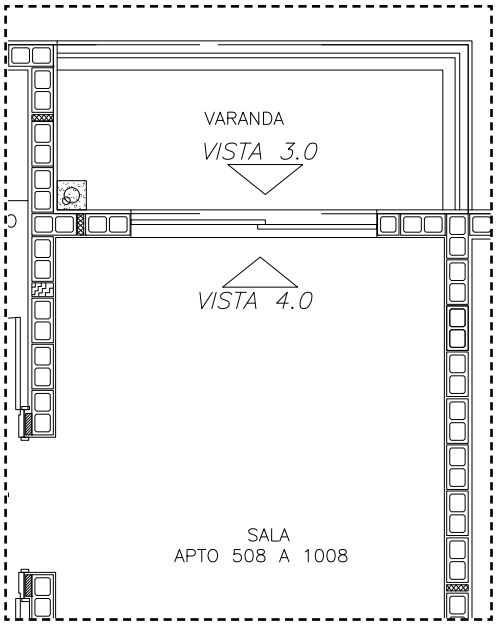


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

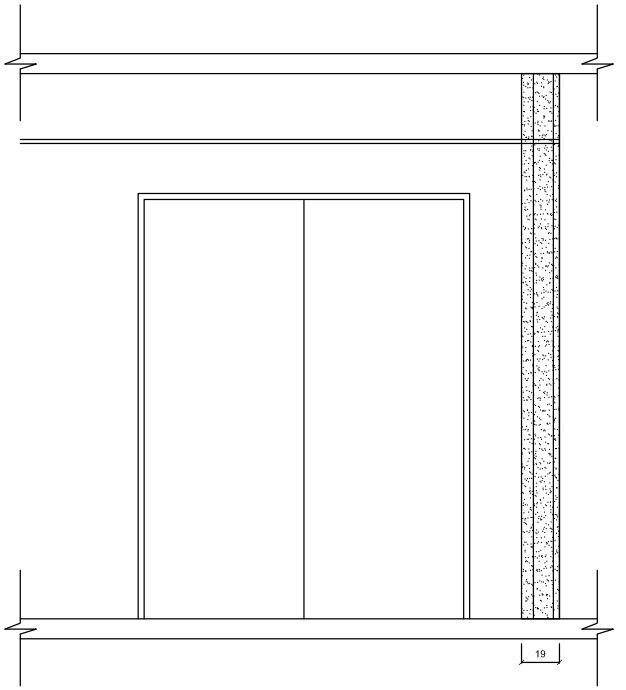


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 508 AO 1008

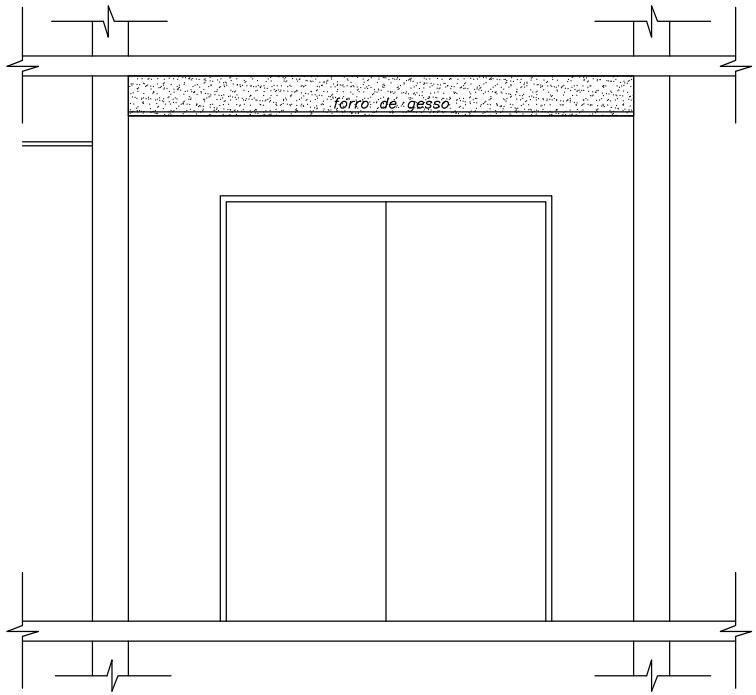


PLANTA VARANDA/SALA



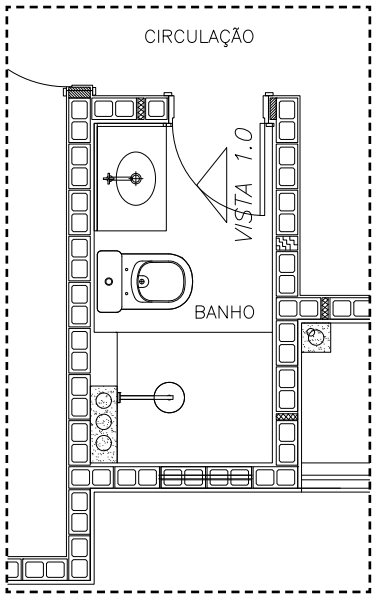
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 508 AO 1008

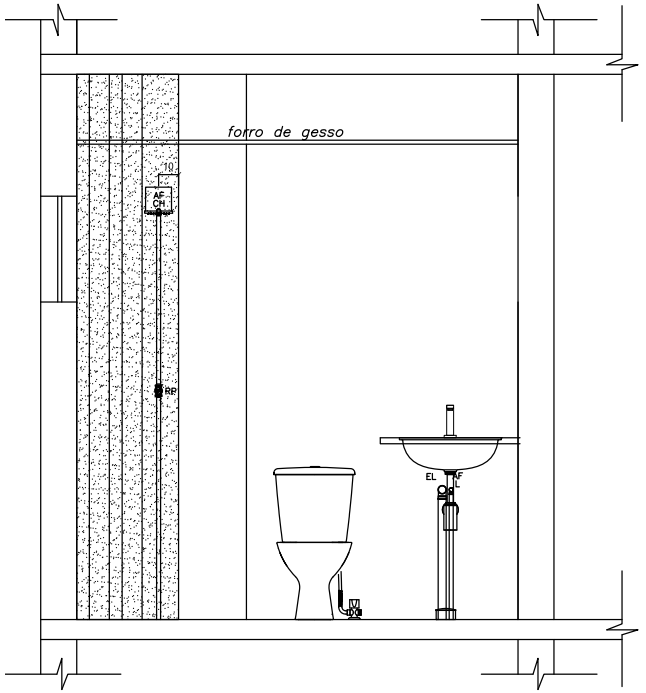


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 509 AO 1009

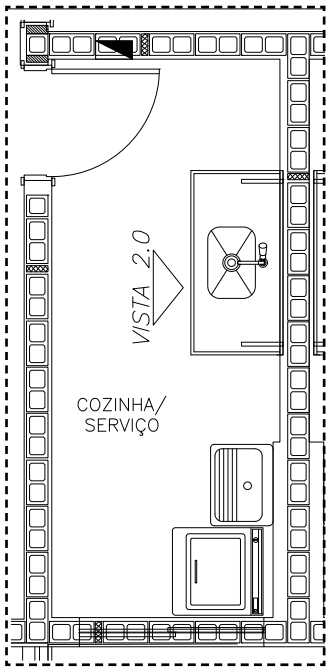


PLANTA BANHO

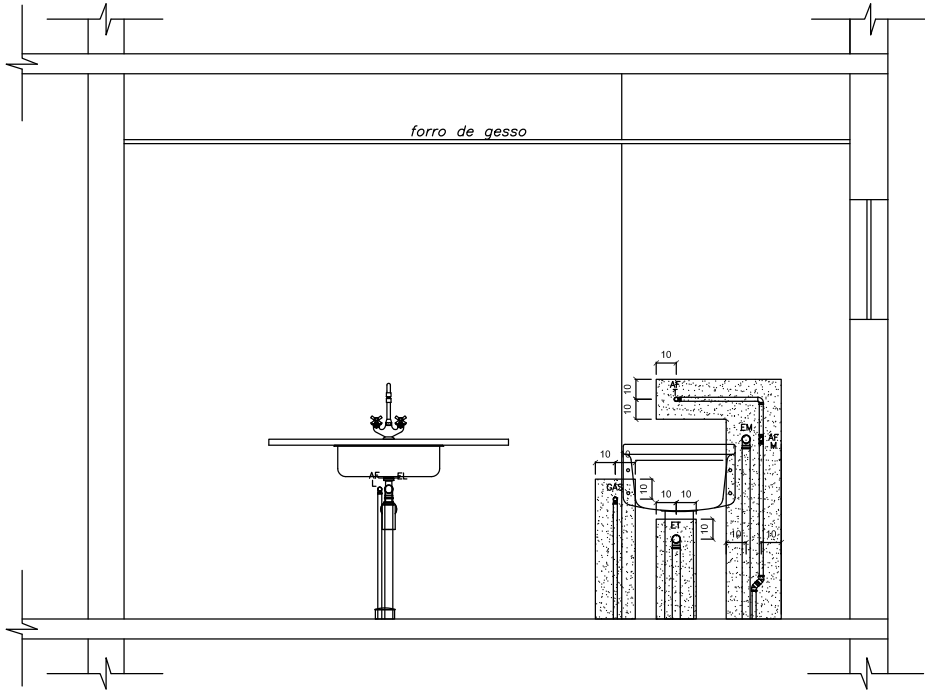


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 509 AO 1009

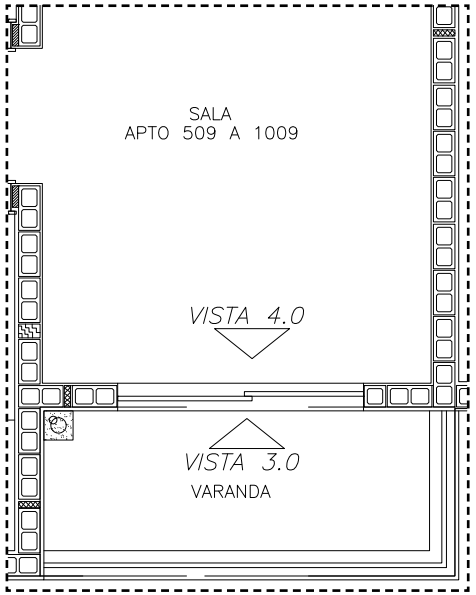


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

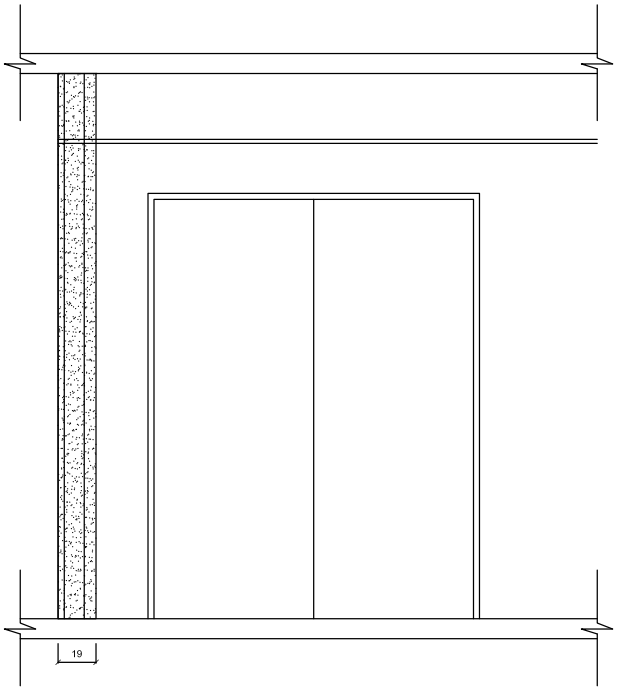


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 509 AO 1009

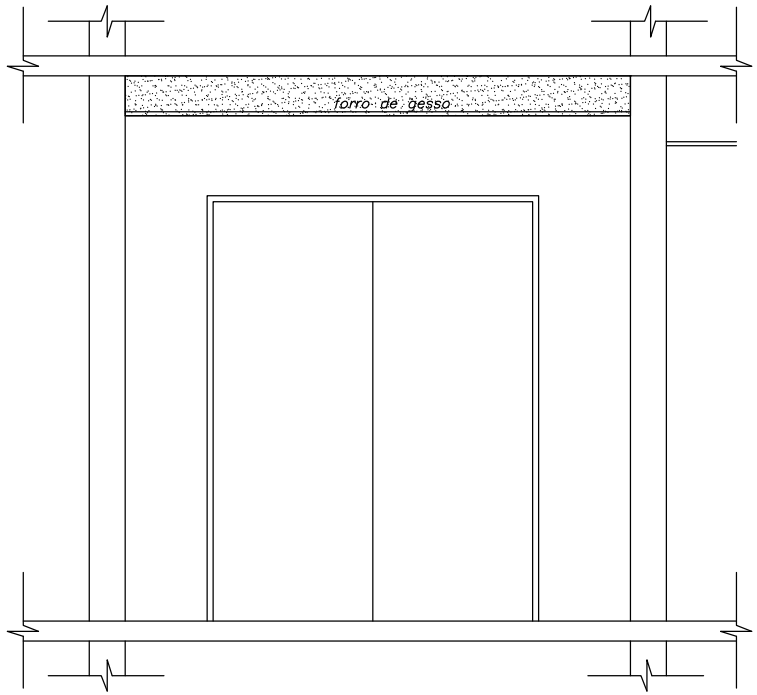


PLANTA VARANDA/SALA



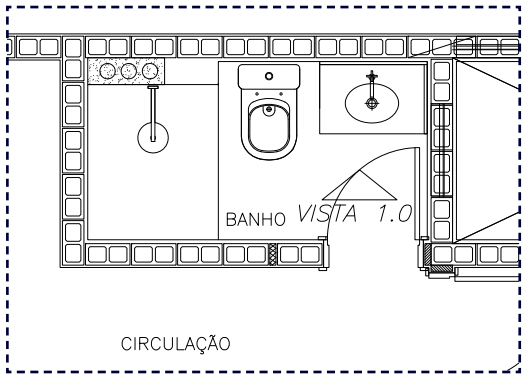
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 509 AO 1009

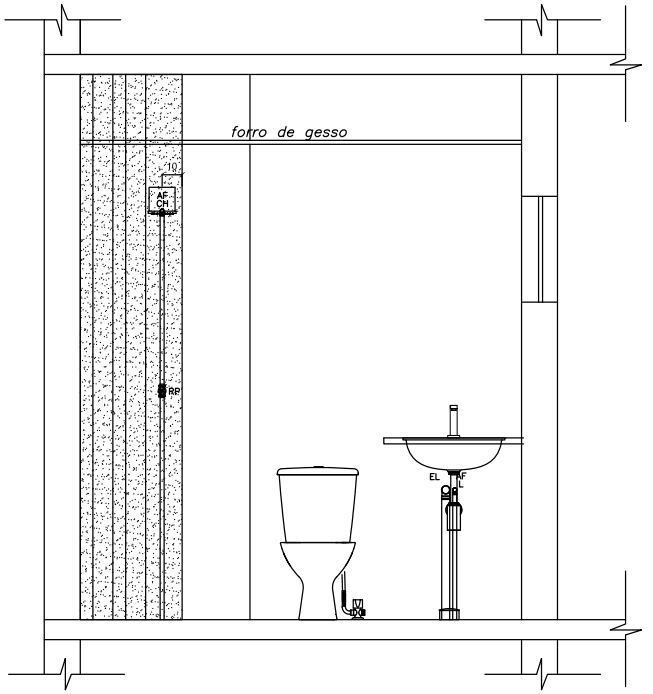


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 510 AO 1010

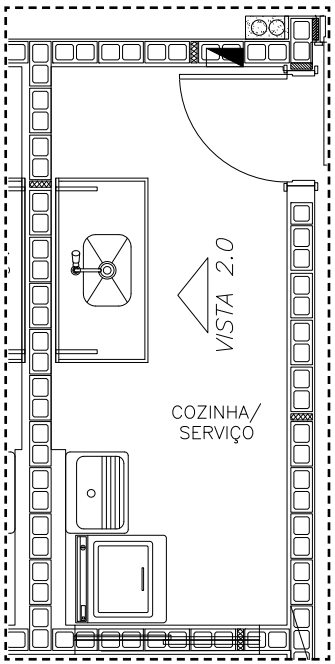


PLANTA BANHO

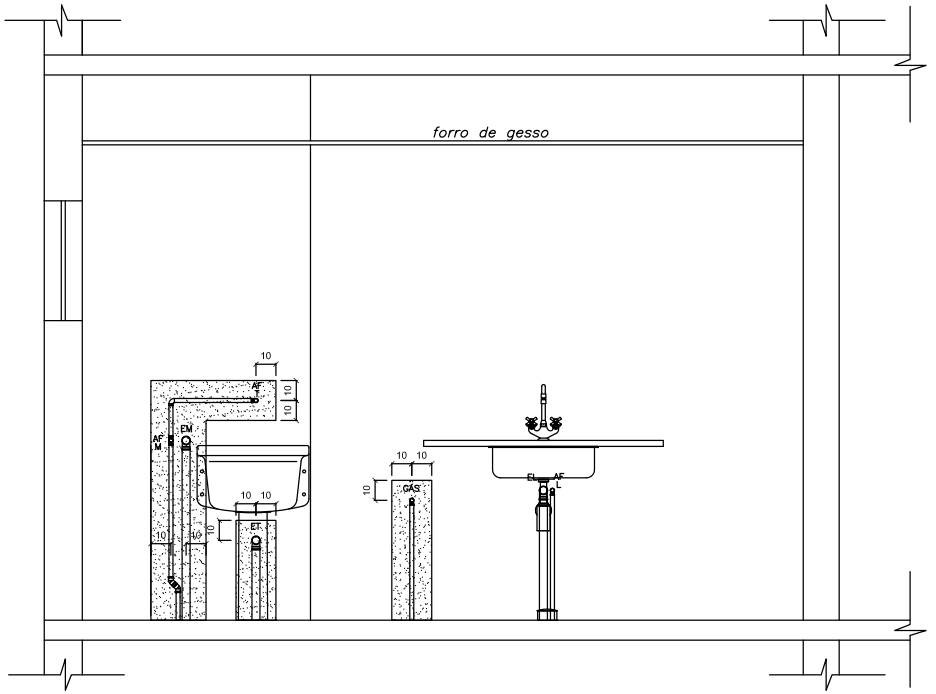


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 510 AO 1010

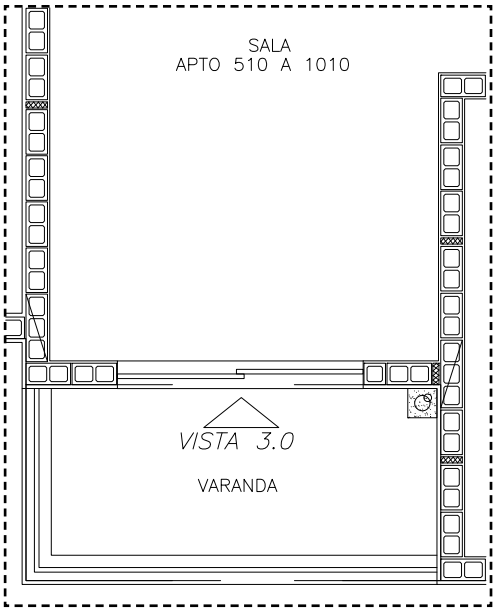


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

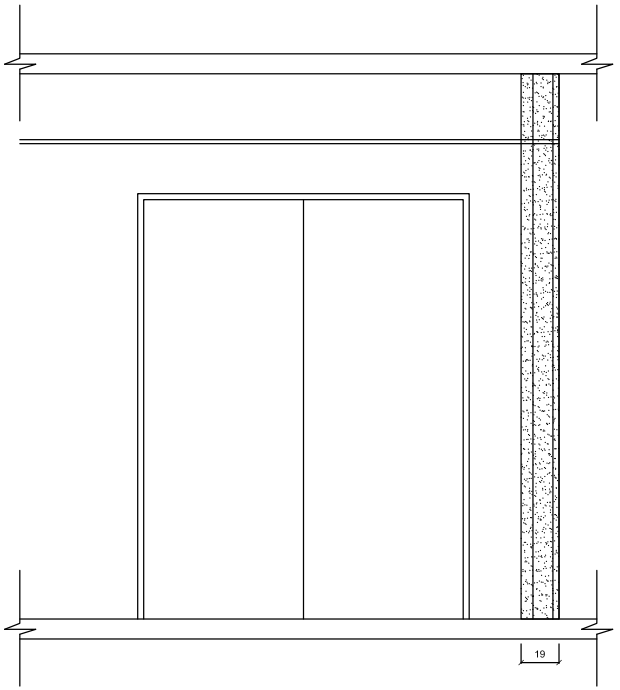


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 510 AO 1010

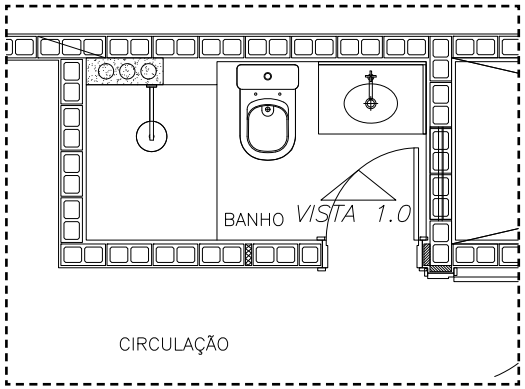


PLANTA VARANDA

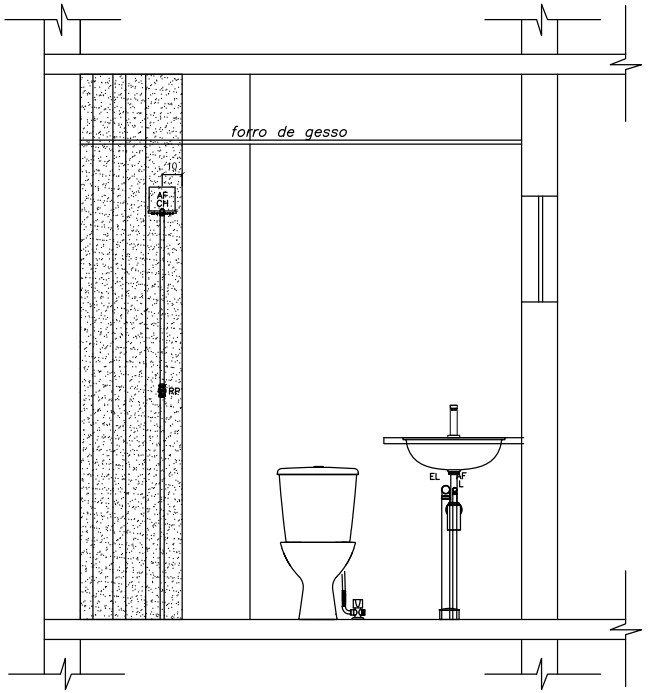


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101

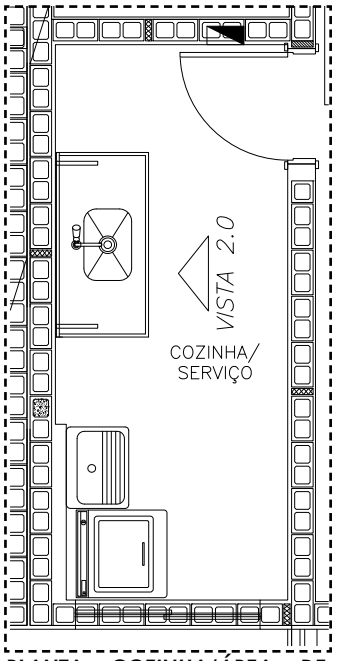


PLANTA BANHO

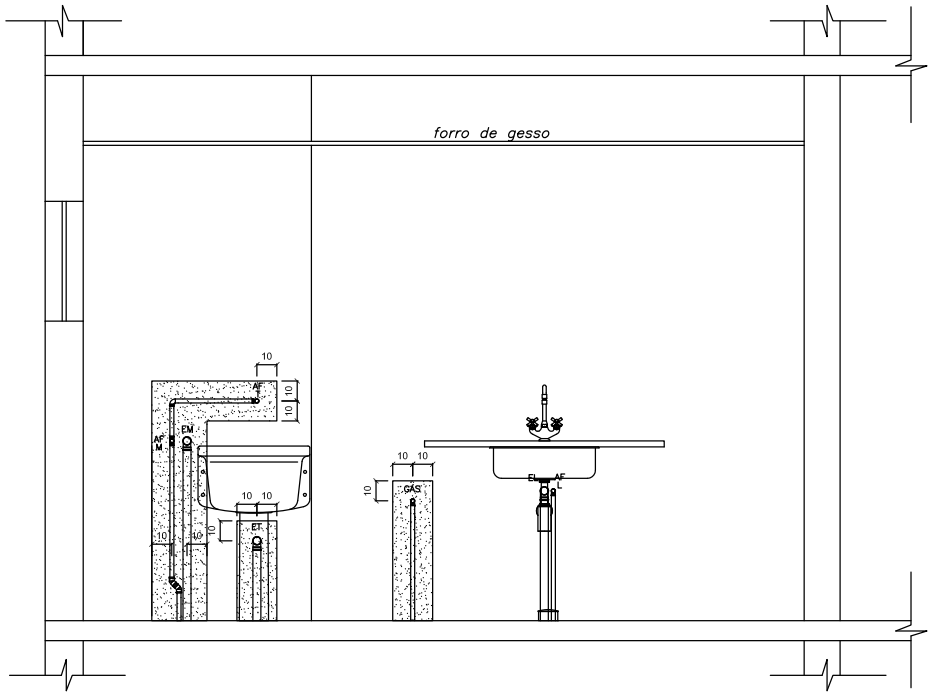


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101

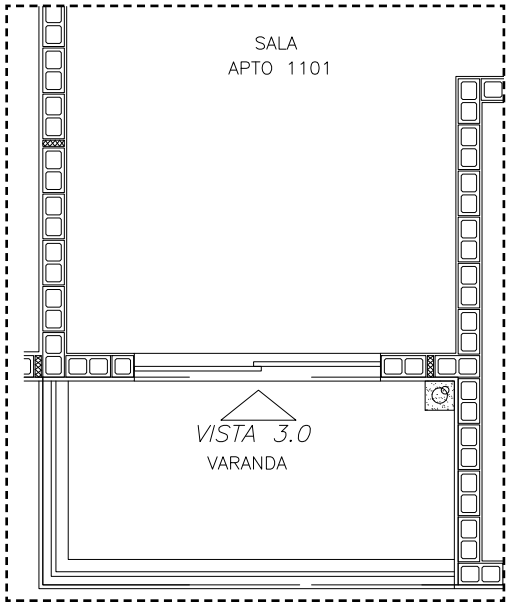


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

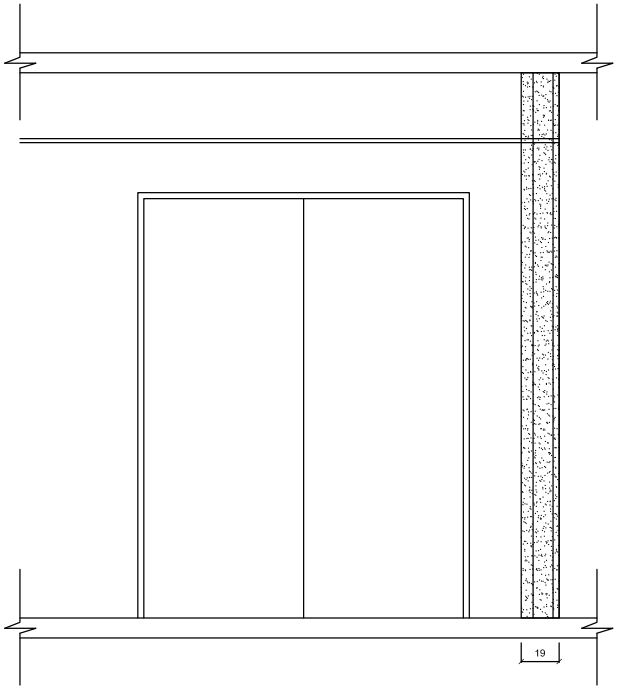


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1101

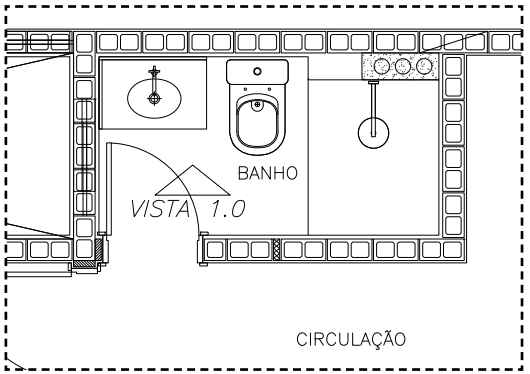


PLANTA VARANDA

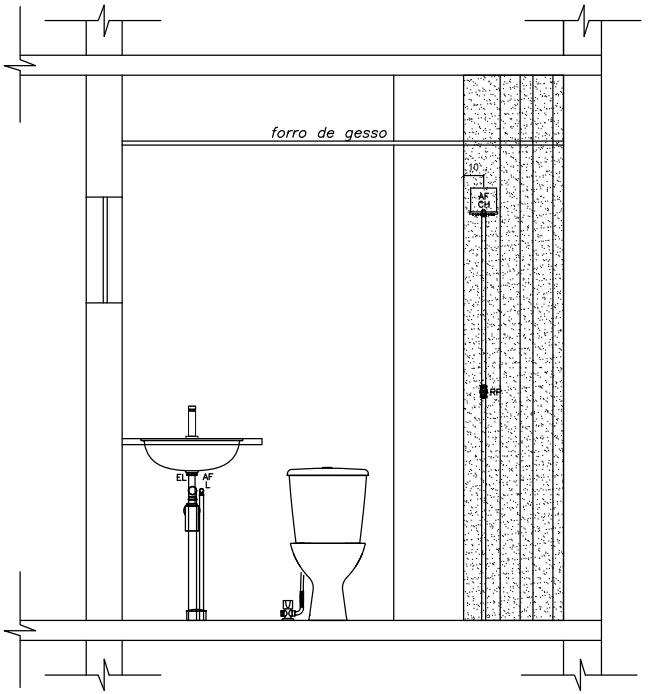


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102

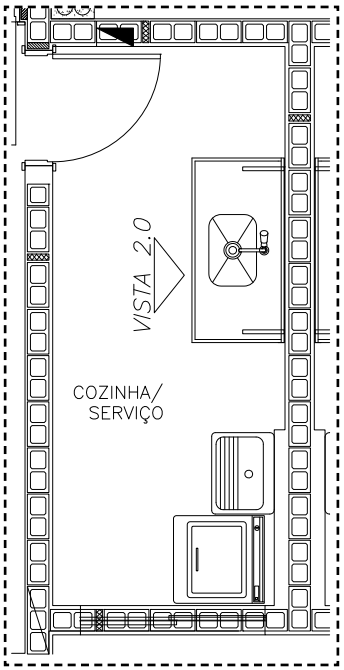


PLANTA BANHO

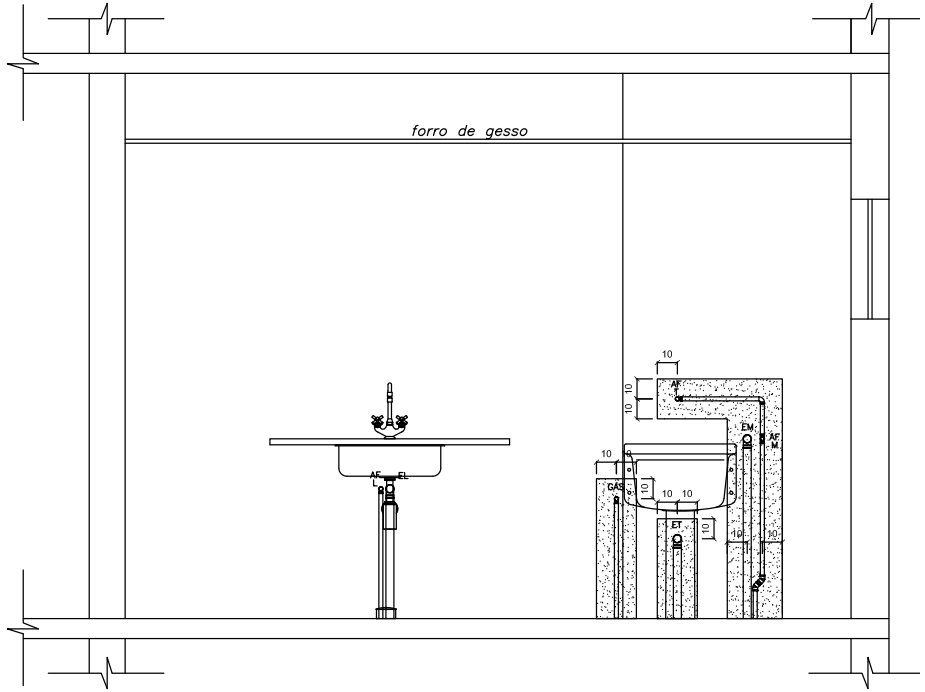


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102

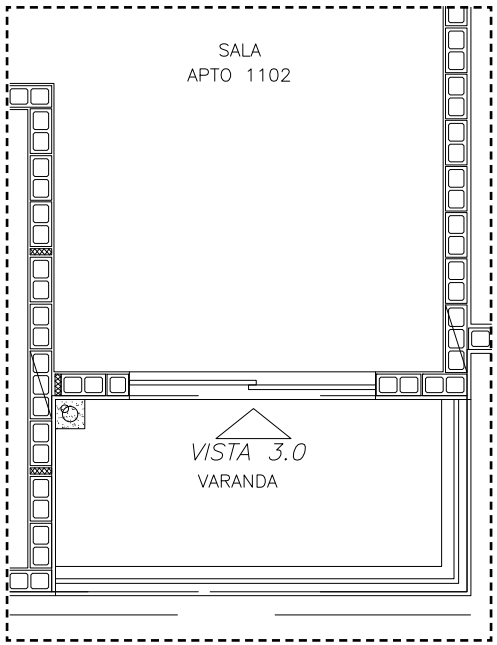


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

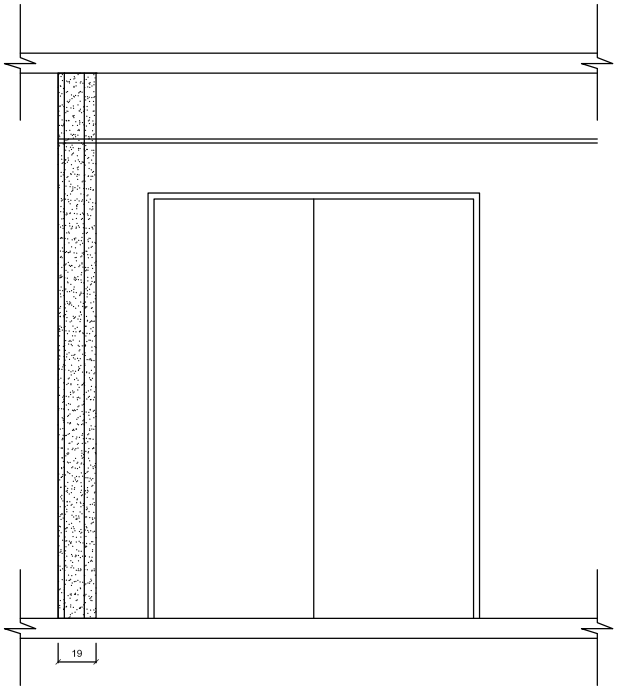


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1102

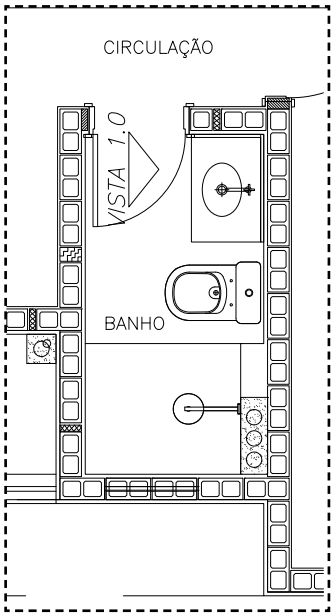


PLANTA VARANDA

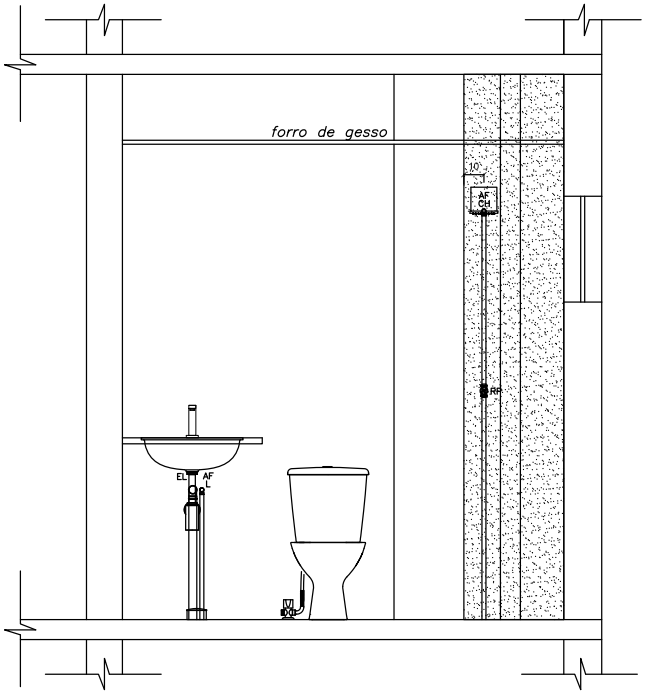


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1103

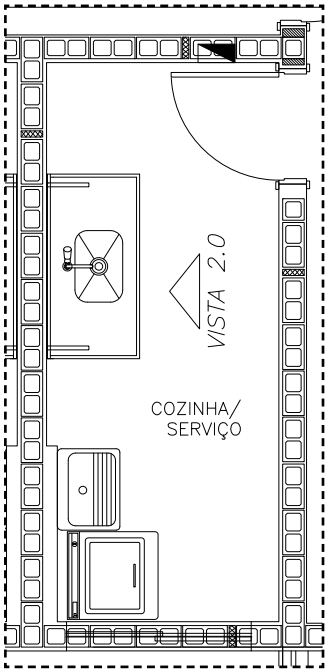


PLANTA BANHO

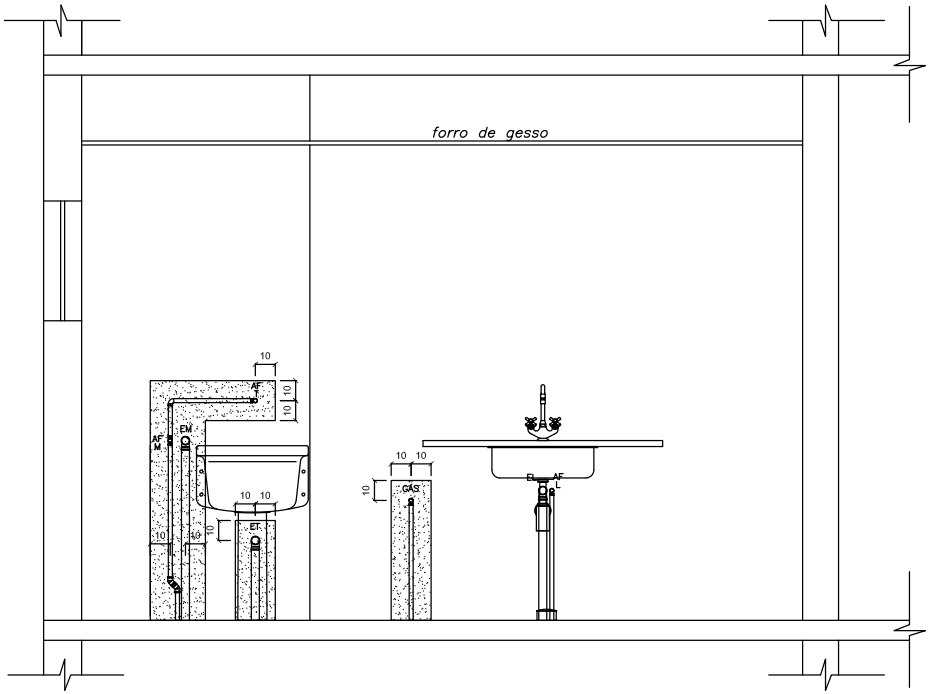


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1103

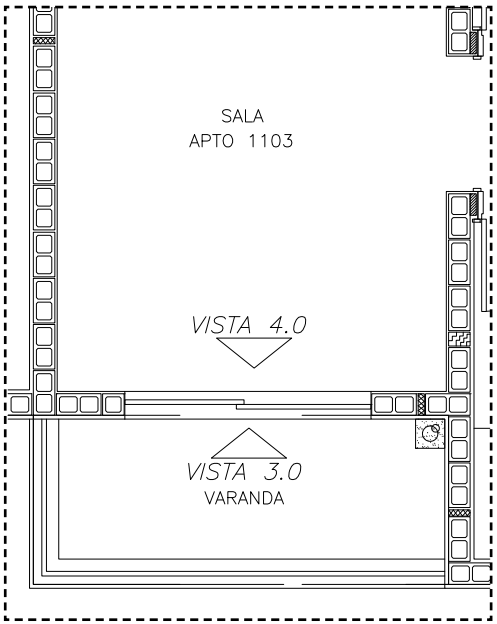


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

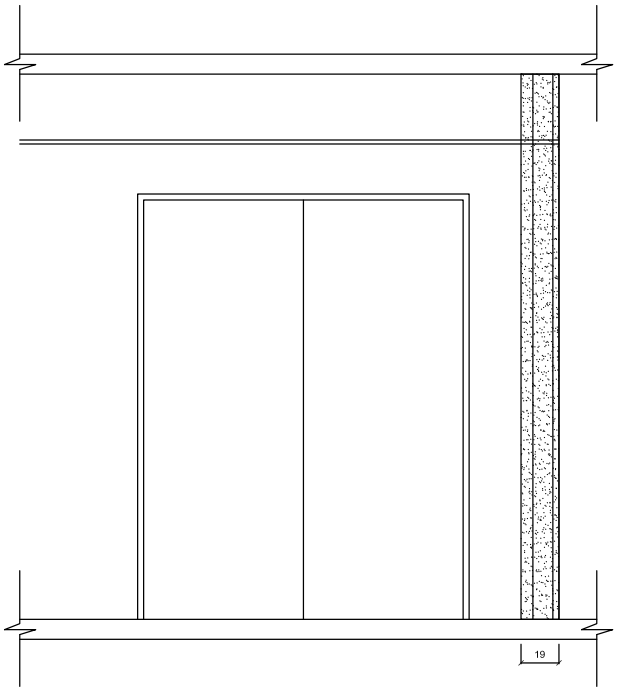


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1103

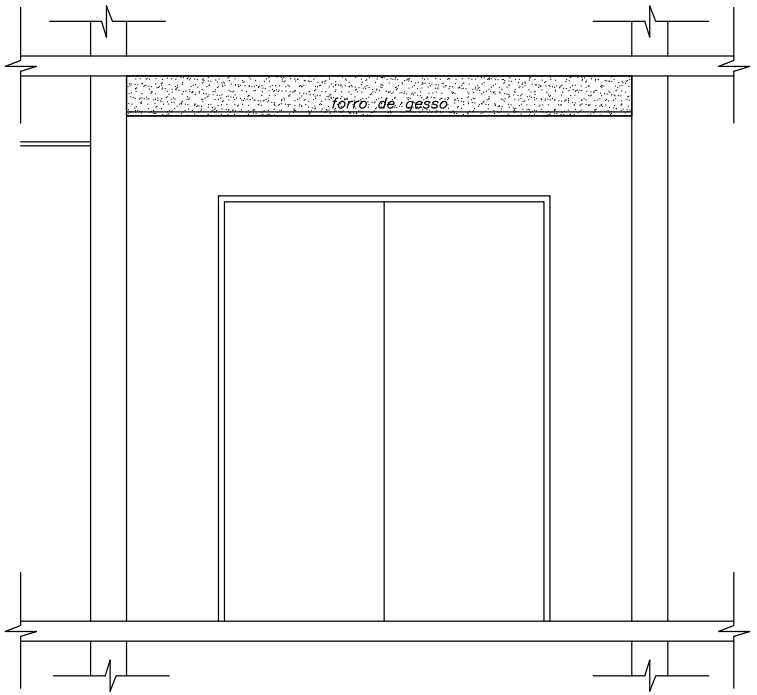


PLANTA VARANDA/SALA



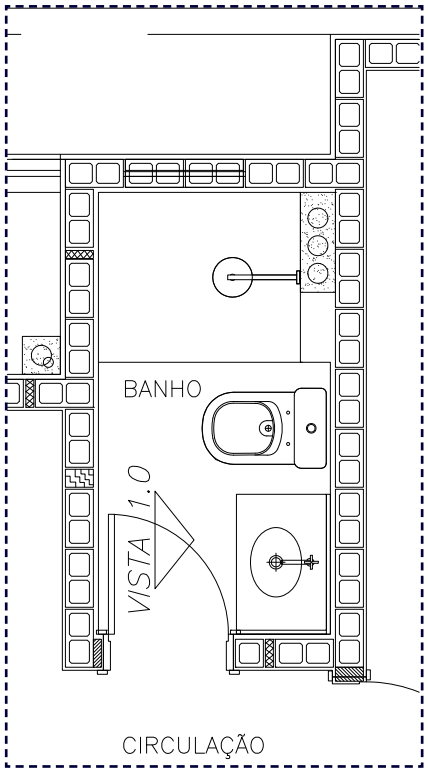
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1103

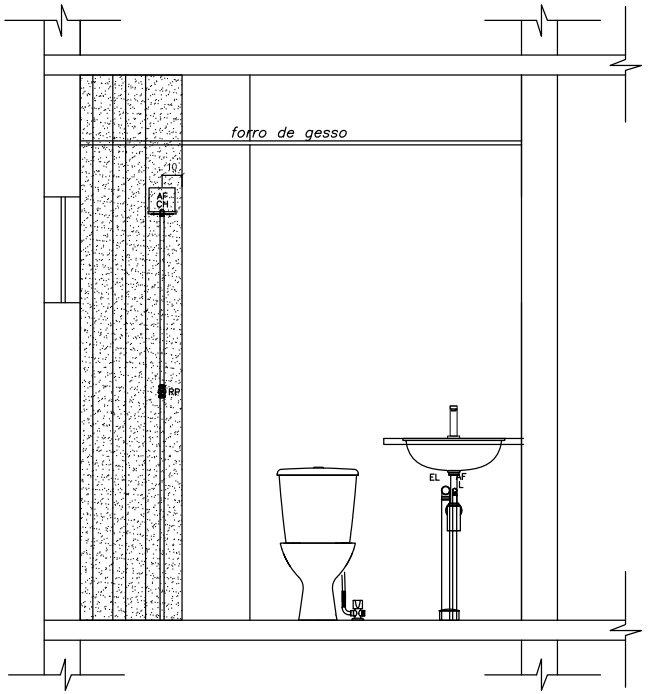


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104

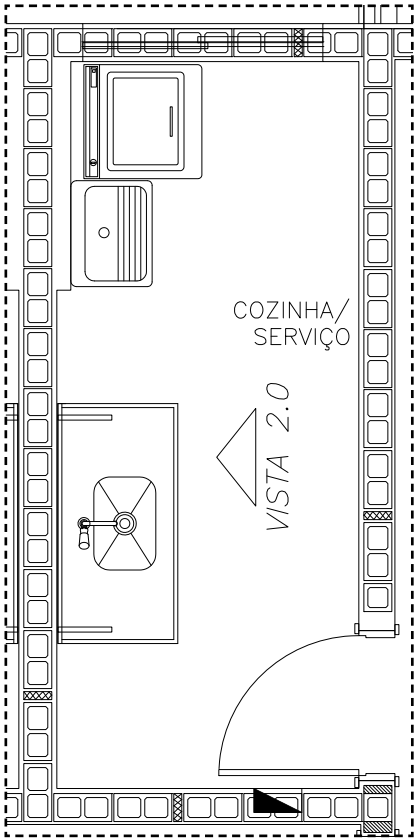


PLANTA BANHO

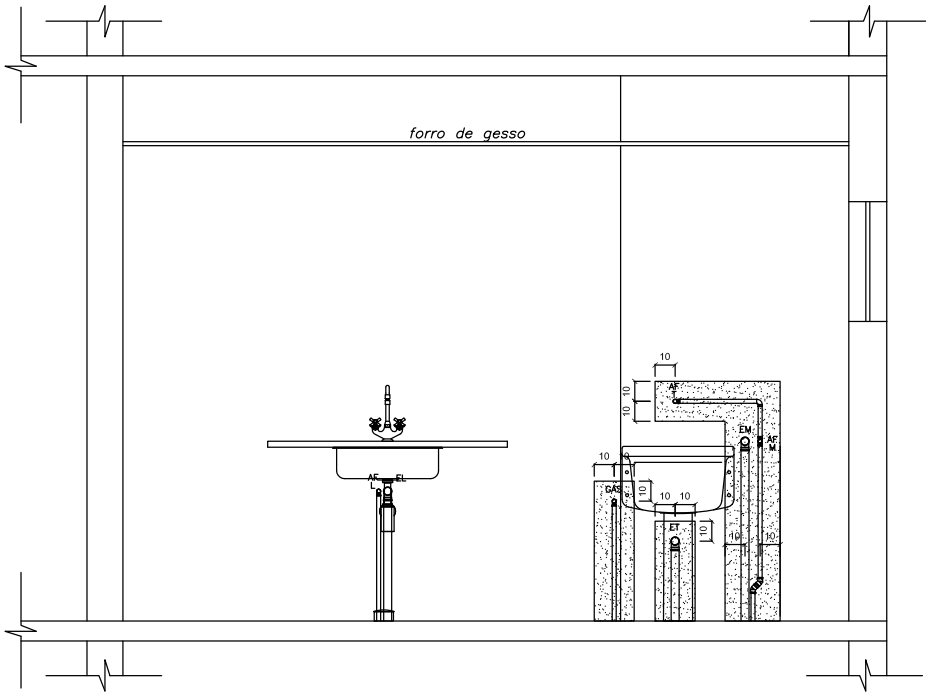


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104

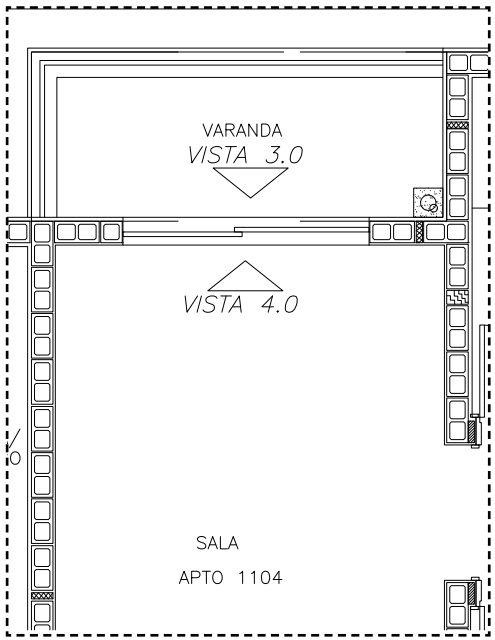


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

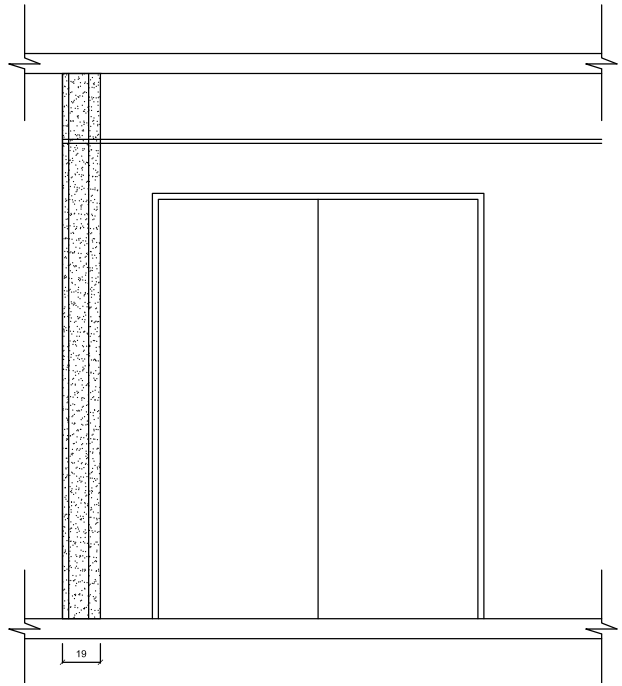


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104

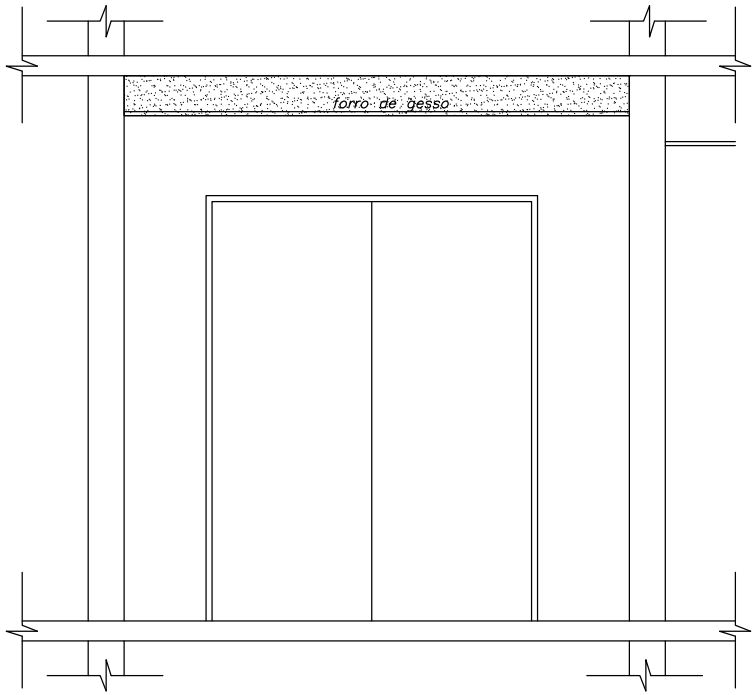


PLANTA VARANDA/SALA



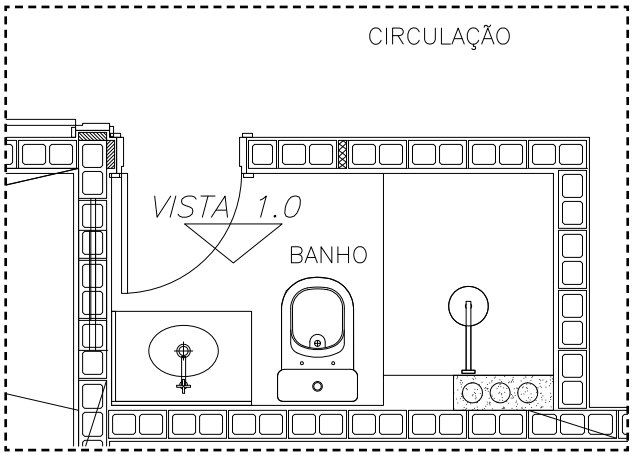
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1104

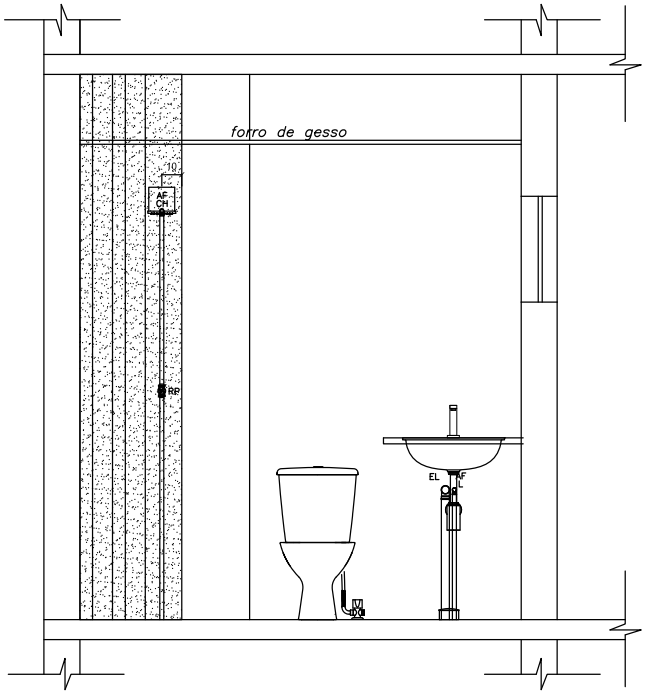


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1105

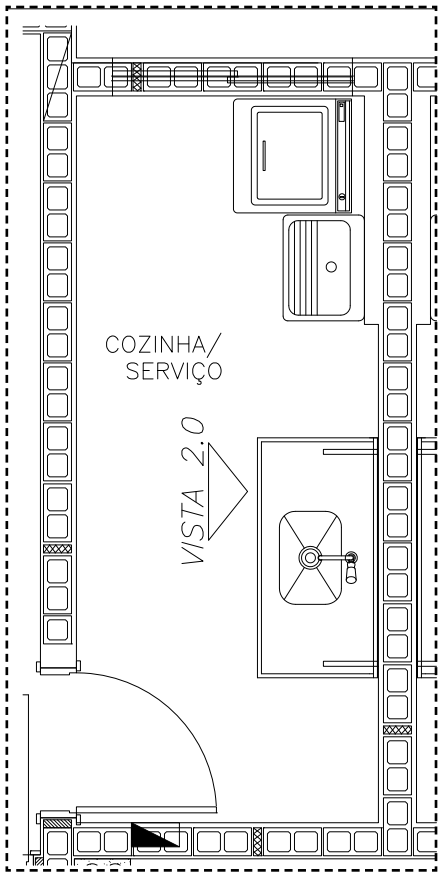


PLANTA BANHO

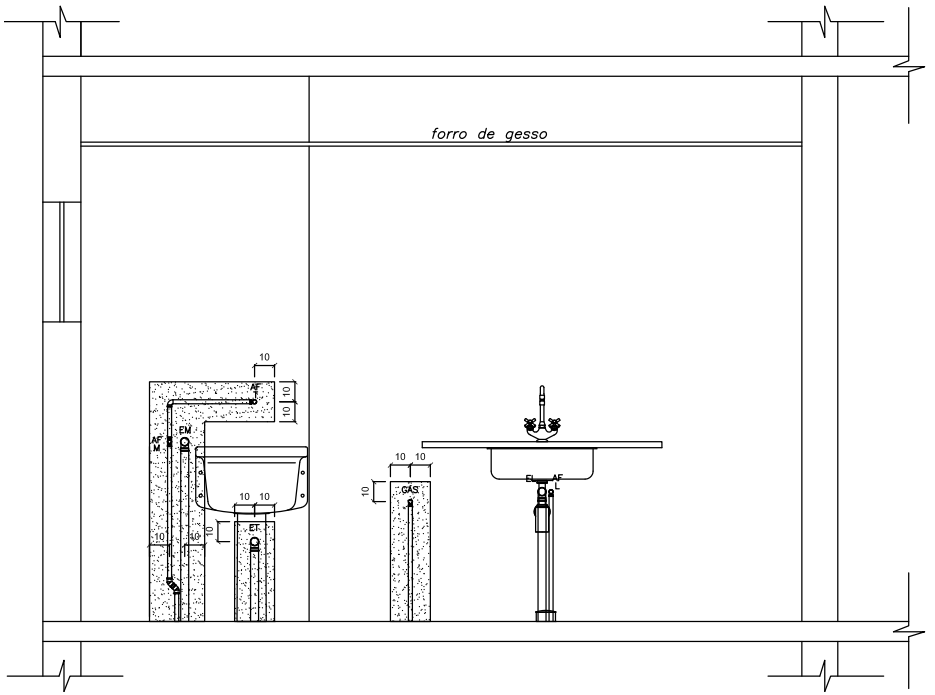


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1105

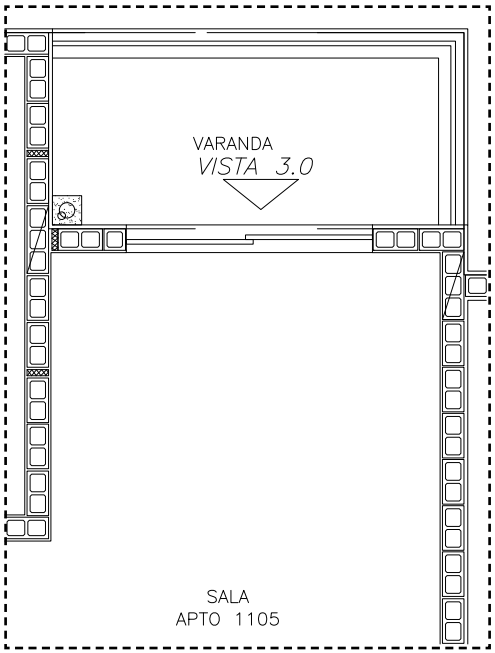


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

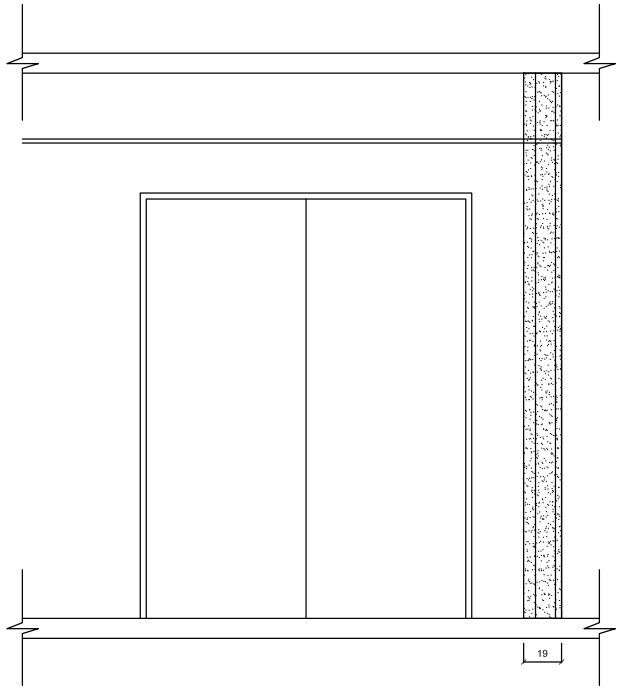


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1105

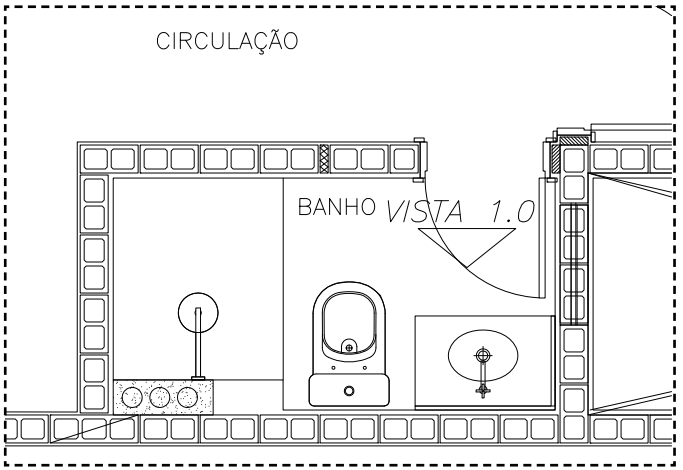


PLANTA VARANDA

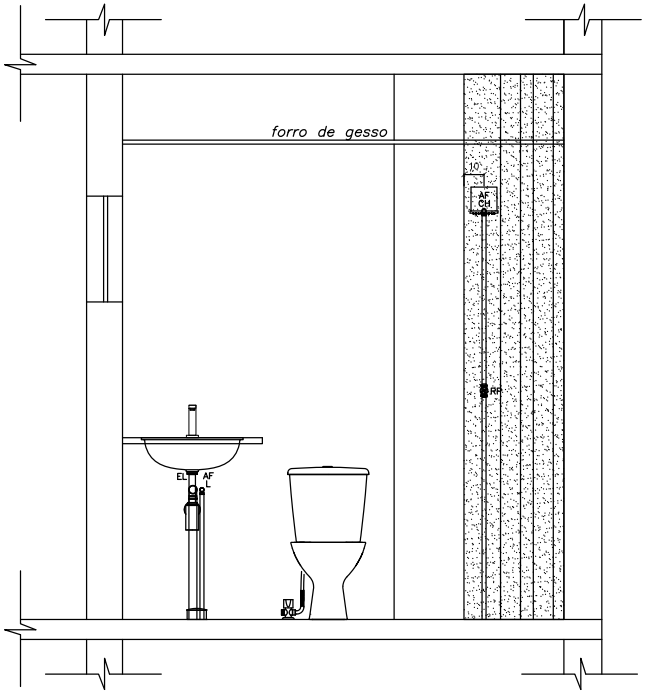


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1106

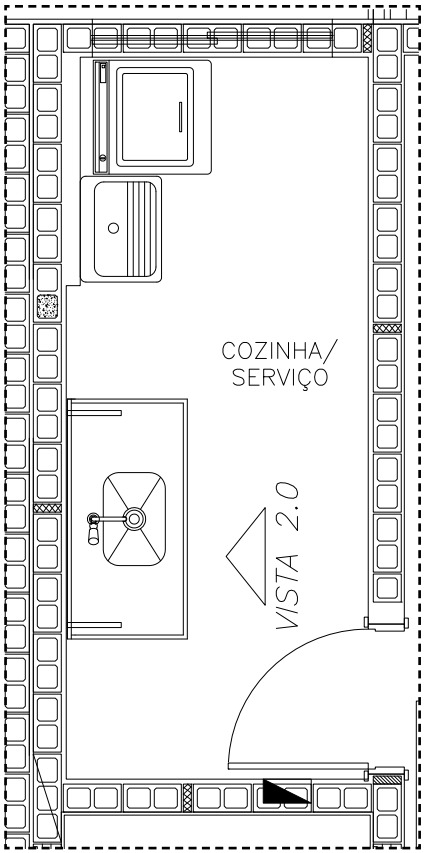


PLANTA BANHO

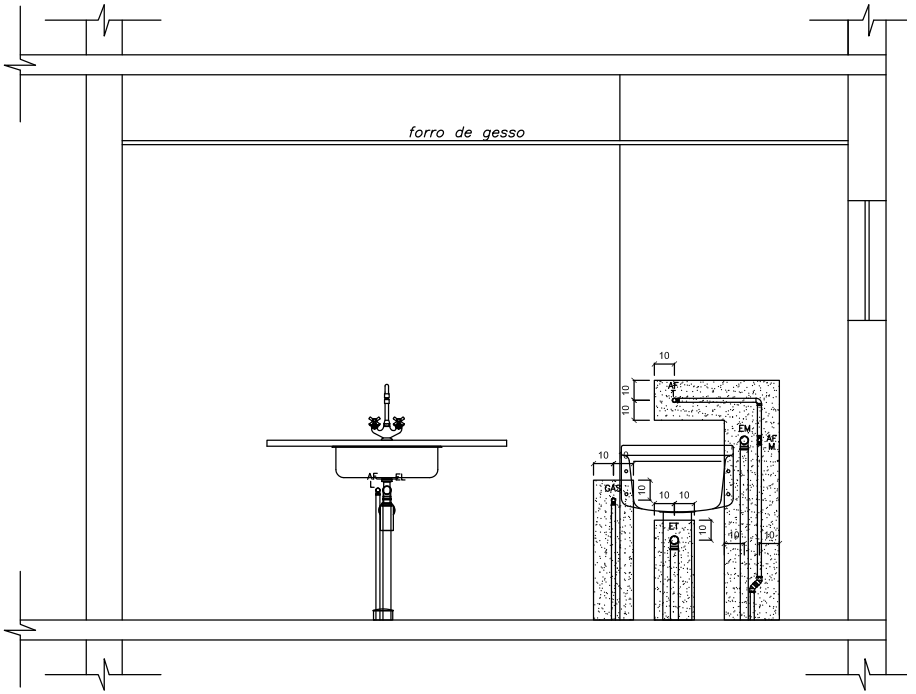


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1106

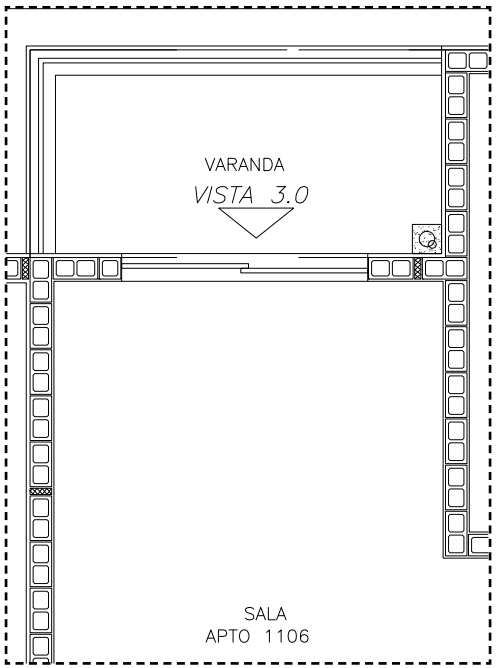


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

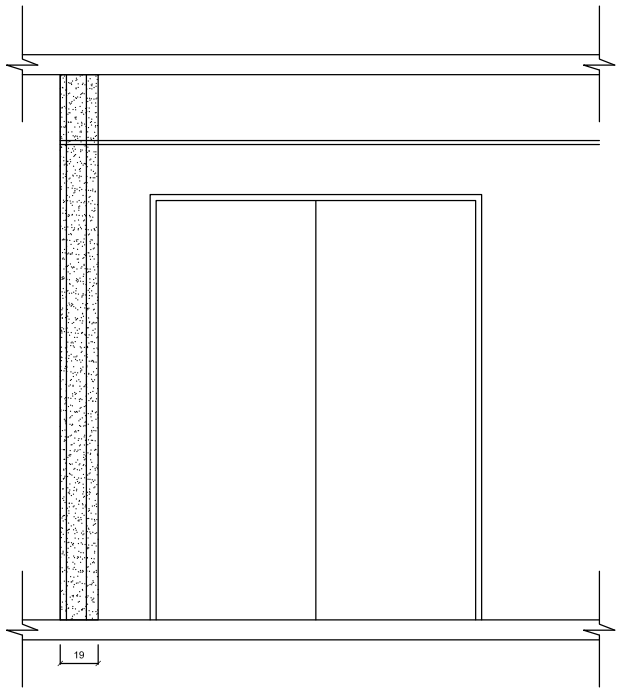


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1106

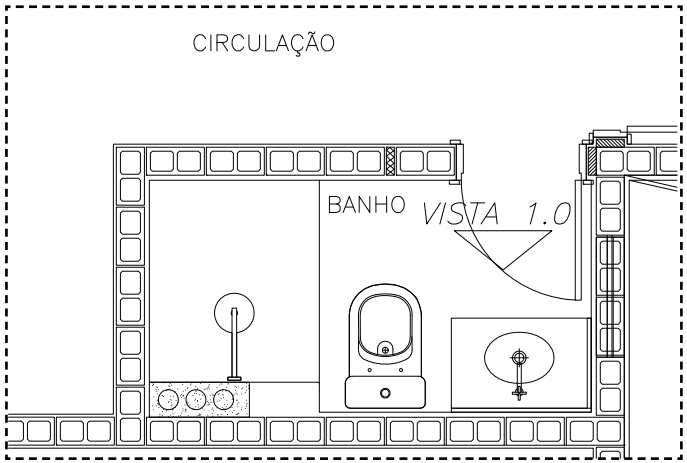


PLANTA VARANDA

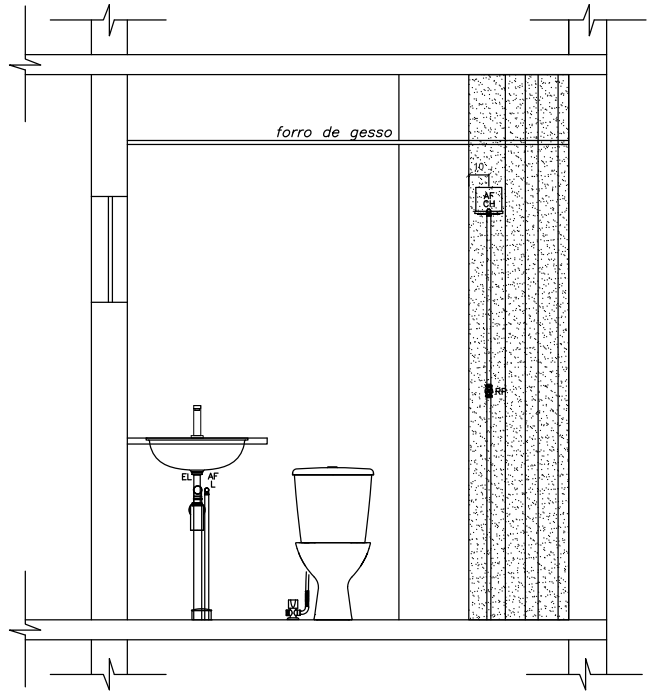


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1107

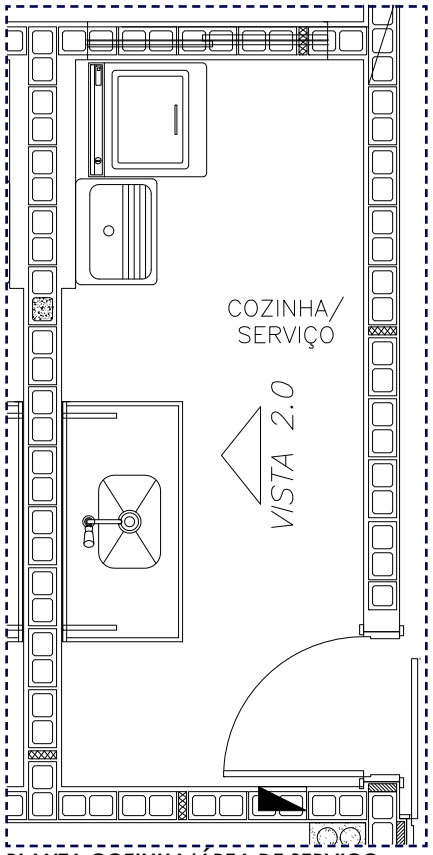


PLANTA BANHO

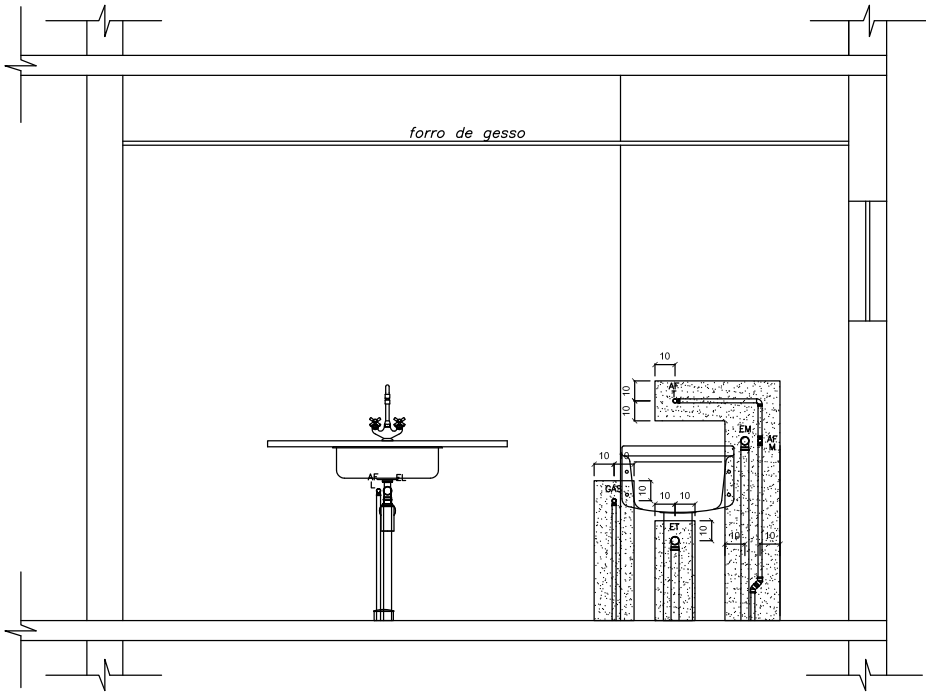


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1107

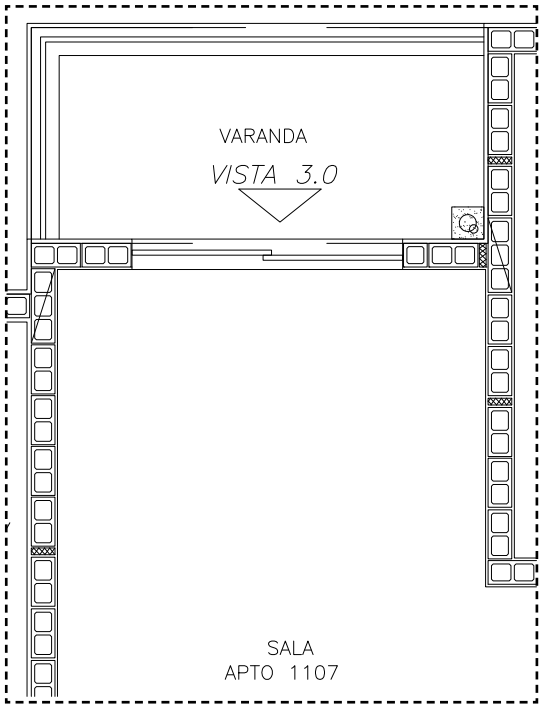


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

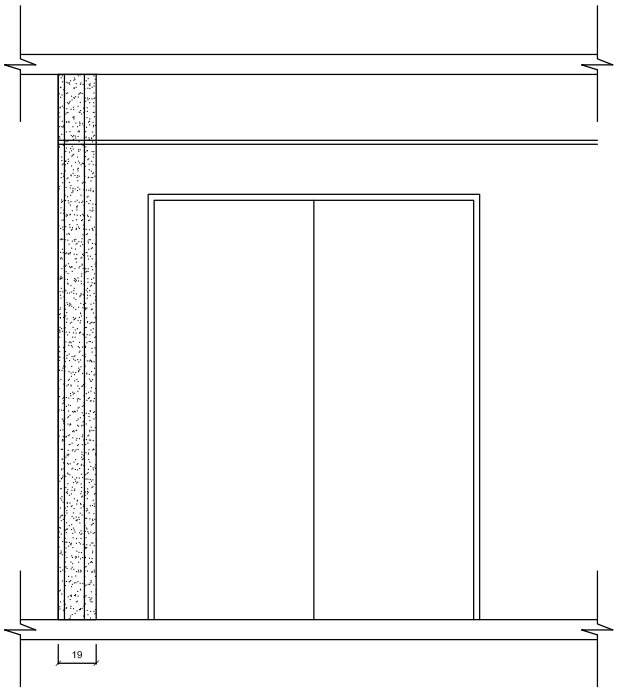


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1107

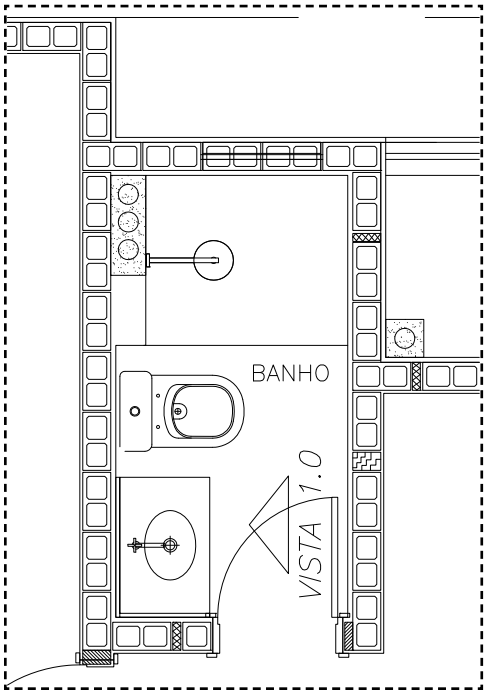


PLANTA VARANDA

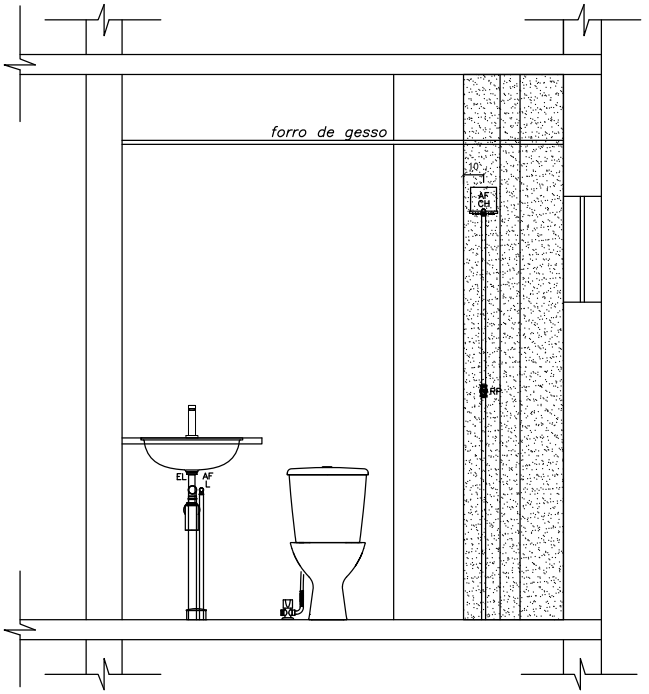


VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1108

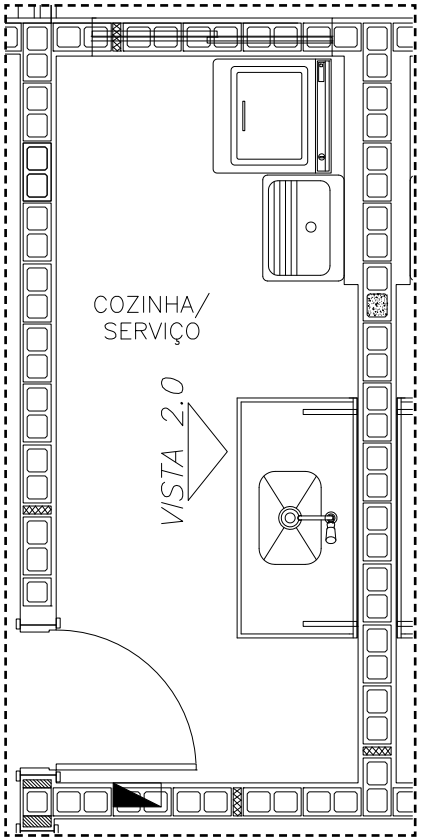


PLANTA BANHO

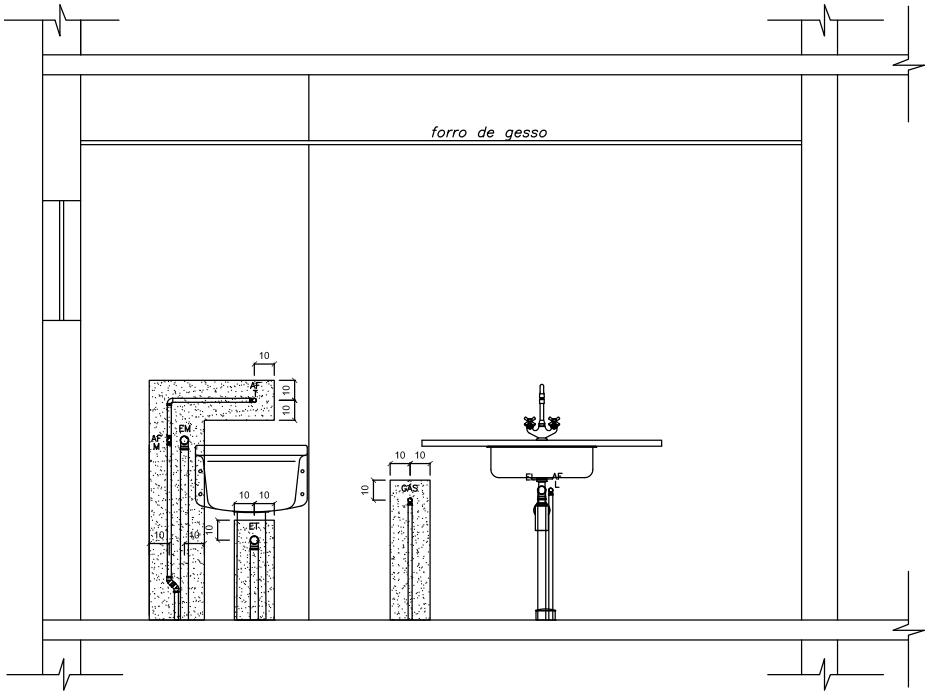


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1108

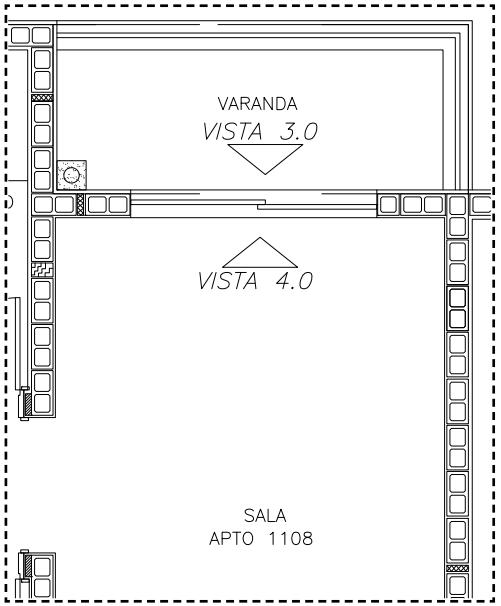


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

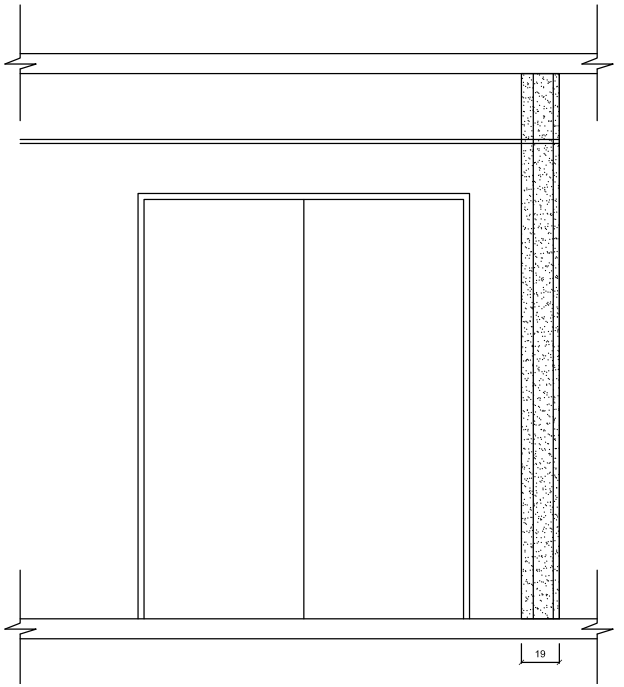


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1108

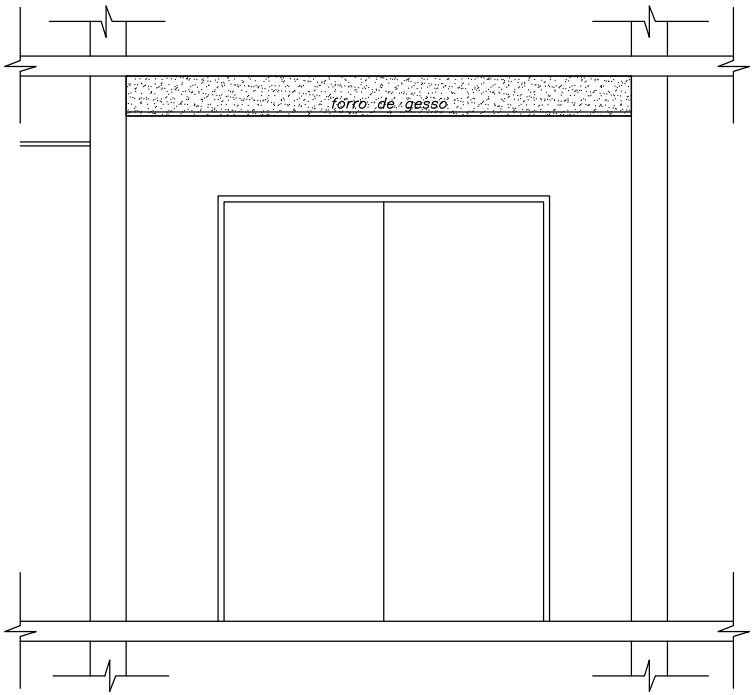


PLANTA VARANDA/SALA



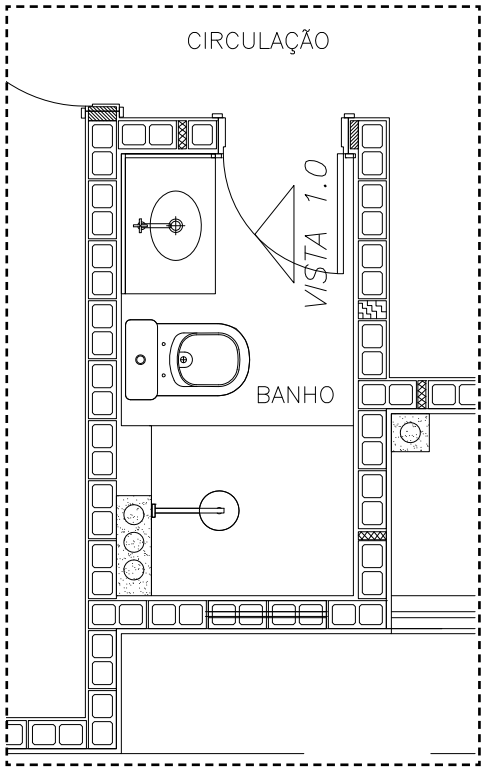
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1108

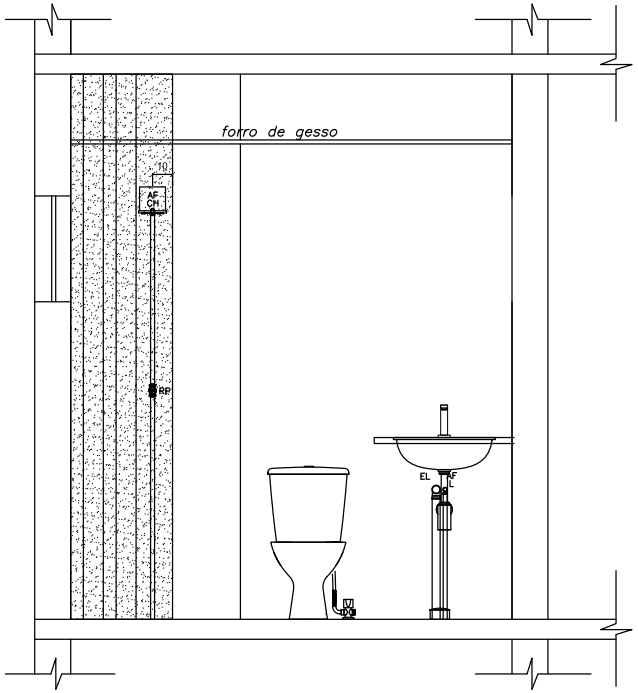


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1109

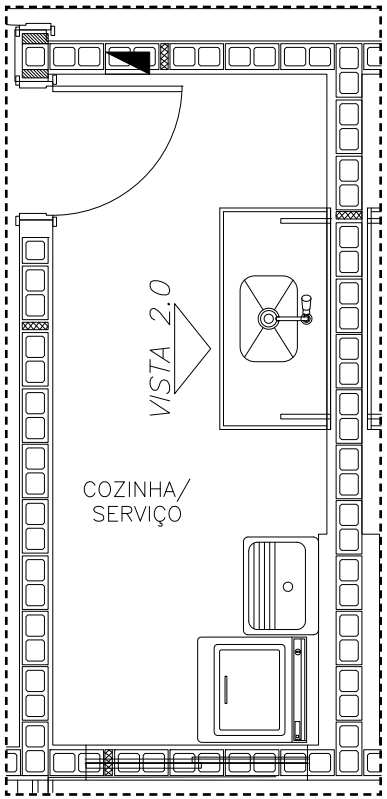


PLANTA BANHO

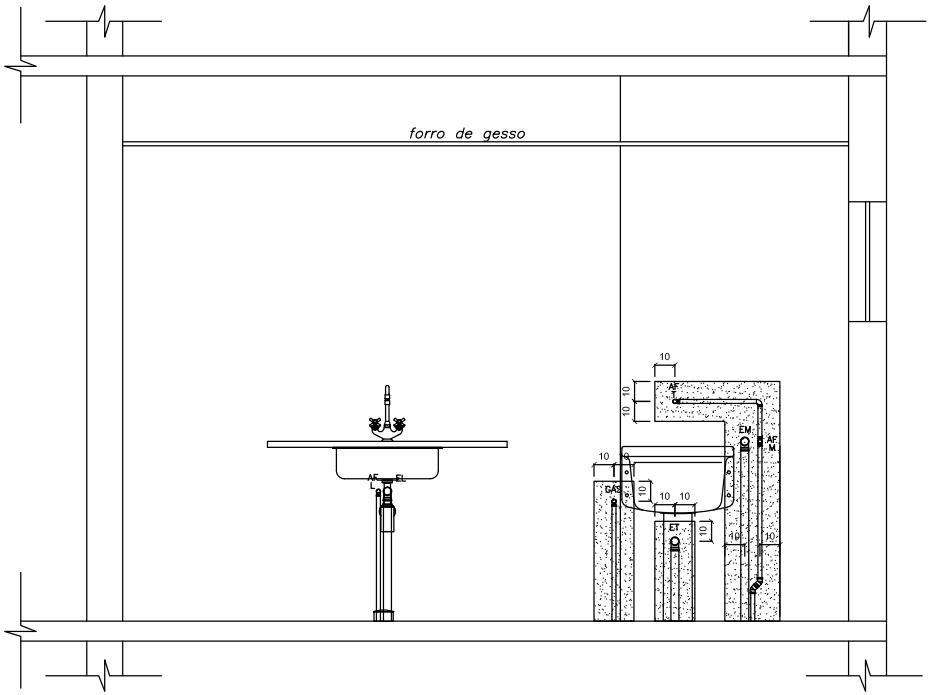


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1109

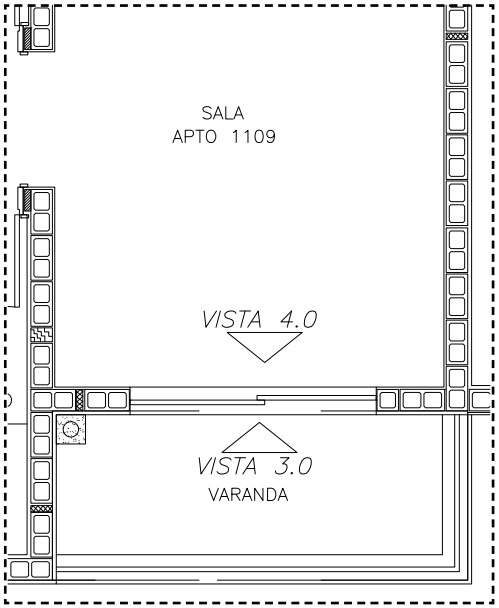


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

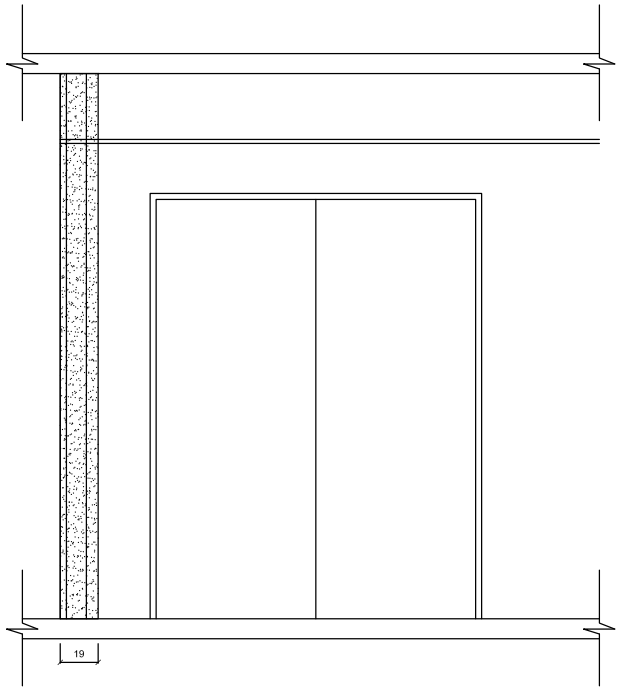


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1109

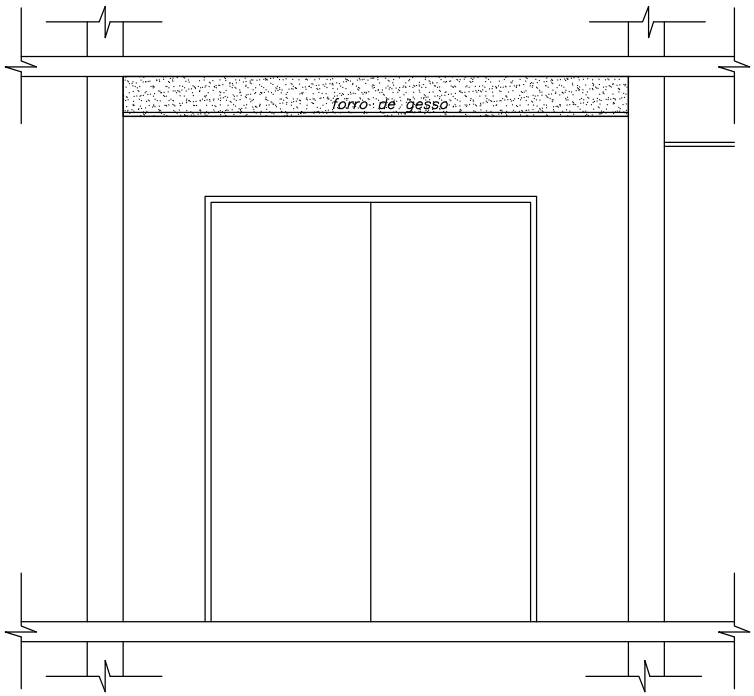


PLANTA VARANDA/SALA



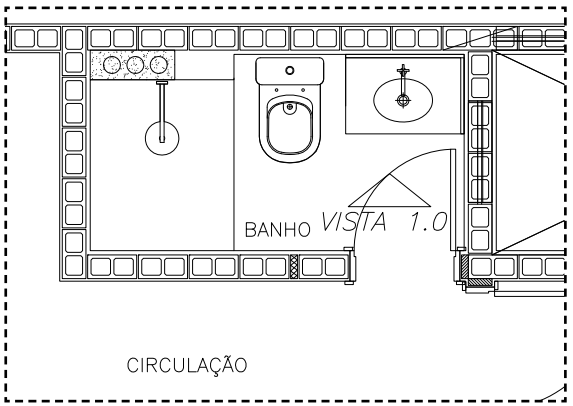
VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1109

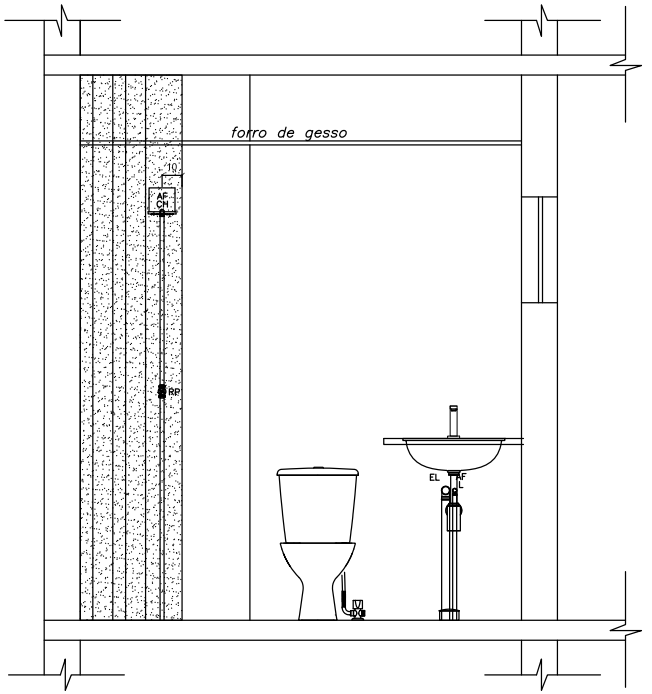


VISTA 4.0 - SALA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1110

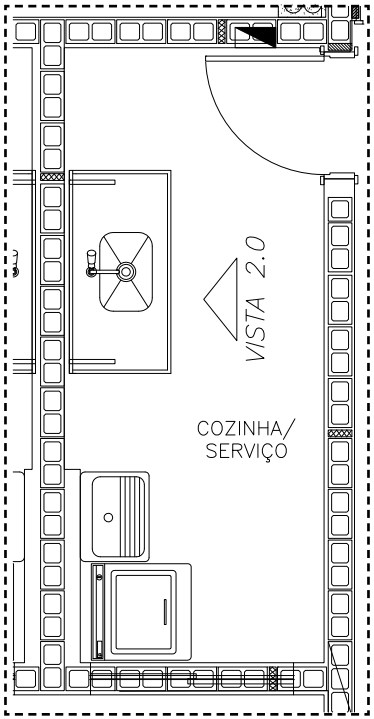


PLANTA BANHO

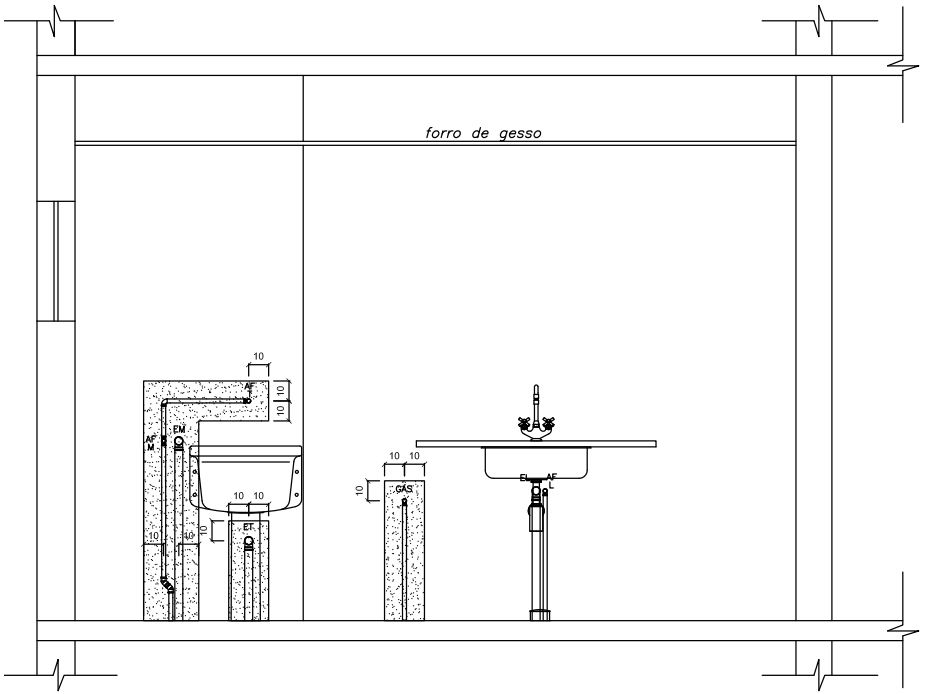


VISTA 1.0 - BANHO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1110

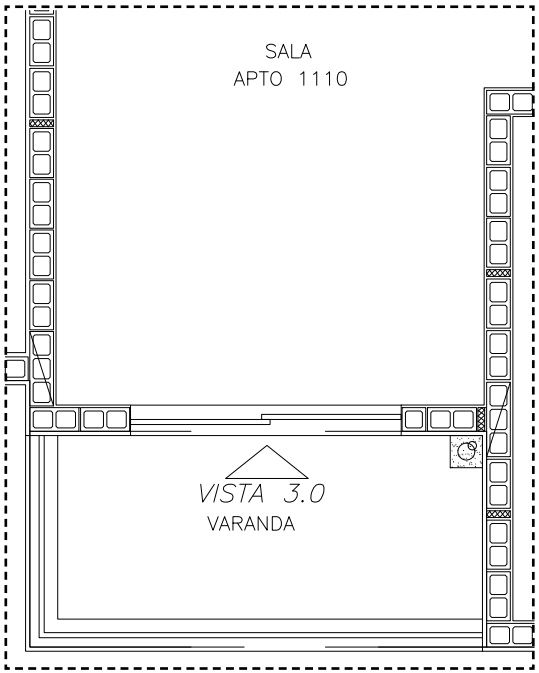


PLANTA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

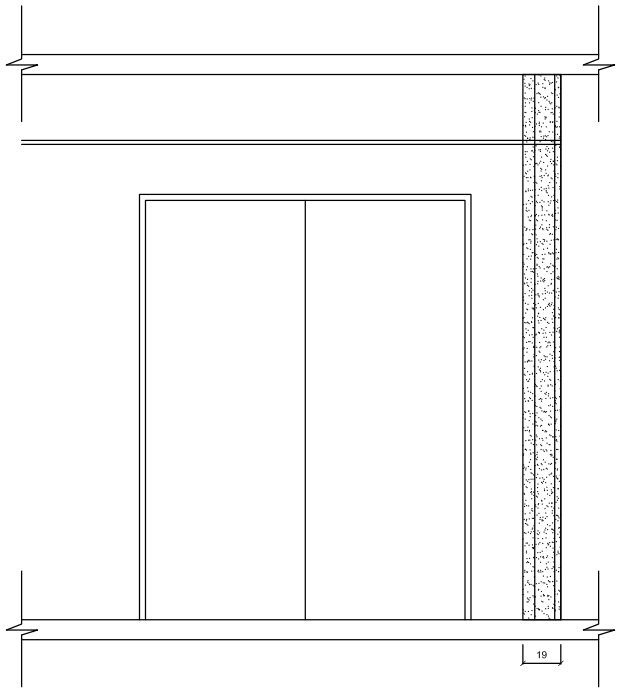


VISTA 2.0 - COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO 1110

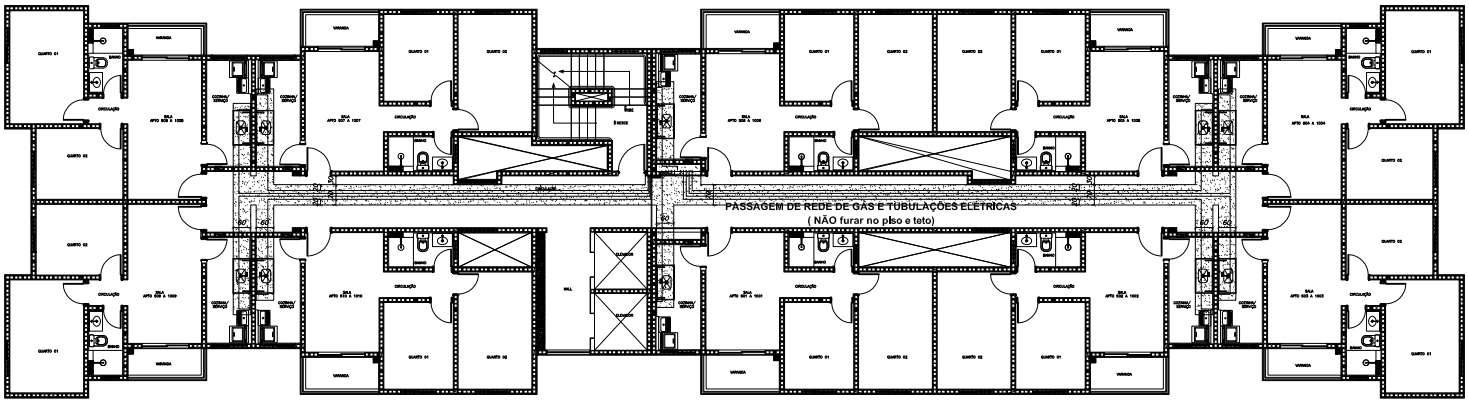


PLANTA VARANDA



VISTA 3.0 - VARANDA

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS



PLANTA BAIXA - GÁS/ELÉTRICA/TELEFONE/HIDRÁULICA

POÇO RICO
RESIDÊNCIAS

TABELAS 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 Poço Rico Residências.

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS		
LOCALIZAÇÃO		**PISO/SOLEIRAS/BANCADAS**
POÇO RICO RESIDÊNCIAS: NÍVEIS 400, 500, 600, 700, 800, 900 e 1000 - apenas apartamentos 1001, 1002, 1010.	Cozinha	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: K14
	Banheiro	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: K14
	Área de Serviço	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: K14
	Área Externa (Apenas apartamentos nível (404, 405, 406, 407 e 408)	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13
	Varanda	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: K14
	Quartos	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: K14
	Sala	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: K14

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS		
LOCALIZAÇÃO		PISO/SOLEIRAS/BANCADAS
POÇO RICO RESIDÊNCIAS: NÍVEIS 1000 - apenas apartamentos (1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008 E 1009) e 1100 – apenas os apartamentos (1101, 1102, 1106, 1107, 1108, 1109 e 1110).	Cozinha	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13
	Banheiro	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13
	Área de Serviço	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13
	Varanda	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13
	Quartos	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13
	Sala	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13
	Circulação	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: O13

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS		
LOCALIZAÇÃO		**PISO/SOLEIRAS/BANCADAS**
POÇO RICO RESIDÊNCIAS: NÍVEIS 1100 - apenas apartamentos (1103, 1104 e 1105).	Cozinha	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: R14
	Banheiro	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: R14
	Área de Serviço	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: R14
	Varanda	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: R14
	Quartos	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: R14
	Sala	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: R14
	Circulação	Piso porcelanato retificado, marca Incesa, cor Champagne Branco Cetim, dim. 60,0 x 60,0 cm, lote: R14

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS		
LOCALIZAÇÃO		PAREDE
POÇO RICO RESIDÊNCIAS: NÍVEIS 400, 500, 600, 700, 800 e 900, 1000 e 1100 (no nível 1100 somente os apartamentos 1101, 1102, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 e 1110).	Cozinha	Azulejo em cerâmica acetinado Cecafi, cor Branco Neve Mate Plus 32X57 cm. Lote: 02284/19 Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branco
	Banheiro	Azulejo em cerâmica acetinado Cecafi, cor Branco Neve Mate Plus 32X57 cm. Lote: 02284/19
	Área de Serviço	Azulejo em cerâmica acetinado Cecafi, cor Branco Neve Mate Plus 32X57 cm. Lote: 02284/19 Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branco
	Área Externa (Apenas apartamentos nível 400)	Textura Ibratim Cristallini Médio, cor Frankfurt Máximo Ref: 505AOA (Marrom Escuro), cor Assunção Claro Ref: 806AOL (Cinza Claro), cor Branco
	Varanda	Textura Ibratim Cristallini Médio, cor Frankfurt Máximo Ref: 505AOA (Marrom Escuro), cor Assunção Claro Ref: 806AOL (Cinza Claro), cor Branco
	Quartos	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Sala	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Circulação	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS		
LOCALIZAÇÃO		**PAREDE**
POÇO RICO RESIDÊNCIAS: NÍVEL 1100 (somente os apartamentos 1104 e 1105).	Cozinha	Azulejo em cerâmica acetinado Fioranno, cor Branco Neve Mate Plus 32X57 cm. Lote: 02297/19 Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca.
	Banheiro	Azulejo em cerâmica acetinado Fioranno, cor Branco Neve Mate Plus 32X57 cm. Lote: 02297/19
	Área de Serviço	Azulejo em cerâmica acetinado Fioranno, cor Branco Neve Mate Plus 32X57 cm. Lote: 02297/19 Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca.
	Área Externa (Apenas apartamentos nível 400)	Textura Ibratim Cristallini Médio, cor Frankfurt Máximo Ref: 505AOA (Marrom Escuro), cor Assunção Claro Ref: 806AOL (Cinza Claro), cor Branco.
	Varanda	Textura Ibratim Cristallini Médio, cor Frankfurt Máximo Ref: 505AOA (Marrom Escuro), cor Assunção Claro Ref: 806AOL (Cinza Claro), cor Branco.
	Quartos	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Sala	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Circulação	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS			
LOCALIZAÇÃO		**PISO**	**PAREDE**
Área Comum	Hall dos Andares (400 ao 1000)	Piso porcelanato retificado, marca Fioranno, cor Asphalt Plus, dim. 61 x 61 cm Lote: 01322/19	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Hall dos Andares (1100)	Piso porcelanato retificado, marca Fioranno, cor Asphalt Plus, dim. 61 x 61 cm Lote: 04427/19	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Escadas		Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Hall de Entrada	Piso porcelanato retificado, marca Fioranno, cor Asphalt Plus, dim. 61 x 61 cm Lote: 04427/19	Parede em pintura, marca Qualyvinil, Rende Muito, cor Branca
	Fachada Externa	NA	Textura Ibratim Cristallini Médio, cor Frankfurt Máximo Ref: 505AOA (Marrom Escuro), cor Assunção Claro Ref: 806AOL (Cinza Claro), cor Branco

LOCALIZAÇÃO		LOUÇAS SANITÁRIAS	METAIS SANITÁRIOS
		MARCA / MODELO	MARCA / MODELO
APARTAMENTOS	Cozinha		Oneel. Torneira conjunto com filtro de mesa com bica móvel júnior copo ABS ¼ volta - 1156 C153 JR. Metalplas Válvula 1623 pia am (Cest ABS)
	Banheiro	Celite. Bacia sanitária para caixa, Saveiro, cor Branca. Celite. Caixa para acoplar 3/6 litros, Saveiro, cor Branca. Celite. Assento de propileno eco universal, cor Branco.	Oneel. Torneira para lavatório bica móvel júnior - 1196 C153 JR. Metalplas. Válvula 1603 LAV SL
	Área de Serviço	Celite. Tanque P em louça sanitária, com furo apontado sem ladrão, cor Branco.	Oneel. Torneira para tanque - 1130 C153 JR - ¼ volta.

ACABAMENTOS ELÉTRICOS	
LOCALIZAÇÃO	MARCA/MODELO
TODOS OS AMBIENTES	marca Schineider, linha Miluz

LOCALIZAÇÃO		PORTAS DE MADEIRA	
		MODELO	FORNECEDOR
ED. POÇO RICO: TODOS OS NÍVEIS DE APARTAMENTOS.	Banheiros	Kit Melamina semi oca batente MDF-ultra branca, alisar regulável 2 lados 213x64cm RQ 140mm Carvalho Alpha Fechadura WC.	MGM
	Quarto, sala e cozinha	Kit Melamina semi oca batente MDF-ultra branca, alisar regulável 2 lados 213x74cm RQ 120mm Carvalho Alpha Fechadura interna.	MGM
	Entrada apartamentos	Kit Melamina semi oca batente MDF-ultra branca, alisar regulável 2 lados 213x84cm RQ 120mm Carvalho Alpha Fechadura externa.	MGM

LOCALIZAÇÃO		TELHAS	
		MODELO	FORNECEDOR
ED. POÇO RICO	Telhado Cobertura Prédio	Telhas Easyroof PUR/PIR	MBP Isoblock
	Telha Cobertura G3 (Dr. Vilaça)	Telhas Easyroof PUR/PIR	MBP Isoblock
	Telha Cobertura G3 (Herculano Pena)	Telha Sanduiche de Aço Pre Pintado 0,43mm.	Açotel

LOCALIZAÇÃO		LUMINÁRIAS	
		MODELO	FORNECEDOR
ED. POÇO RICO	Escada e Rampa de Garagem	LED Arandela Hummer IP65, 12W, Branca 6500K	Avant Lux
	Garagens	LED Luminária Supimpa, 2x9W, Amarela 3000K	Avant Lux
	Corredores Aptos e Hall de Entrada	LED Painel POP, Embutir, Redondo de 17cm, 12W, Branco 6500K	Avant Lux
	Varandas	LED Painel POP, Sobrepor, Quadrado de 17cm, 12W, Neutro 4000K	Avant Lux
	Emergência (Sem as Garagens)	Luminária 30 LEDs Slim, 4W	Segurimax
	Emergência (Garagens)	Luminária De Emergência Led 3000 Lumens E 2 Faróis	Segurimax

POÇO RICO RESIDÊNCIAS

MANUTENÇÕES E GARANTIAS

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

A GPS Construções, se reserva no direito de criar um local no edifício, para colocação e guarda das sobras de materiais da construção, para futura manutenção dos apartamentos e após o prazo findo da garantia, fará a doação para o Condomínio.

RESUMO DA TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA DE EDIFICAÇÕES

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

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA MÊS	INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Verificar se a mangueira está com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho	Equipe de manutenção local
		Verificar se a mangueira está desconectada do registro	
		Verificar se há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados nas mangueiras	
		Checar se há registro com vazamento ou volante emperrado	
		Checar se as mangueiras e as caixas de hidrante estão mantidas secas, para evitar danos aos materiais que as compõem	
		Verificar a sinalização e desobstrução do acesso aos hidrantes	
		Verificar o funcionamento dos sistemas de alarme	
		Verificar o fechamento da porta corta-fogo	
	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
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

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

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

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

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS	Inspecionar a integridade física	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Apertar parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas	
		Verificar ocorrência de falhas de vedação e fixação	
	ESTRUTURA DE CONCRETO	Verificar a integridade da estrutura (lajes, vigas e pilares, conforme a NBR 15575/13	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Testar a profundidade da carbonatação	
		Verificar o aparecimento de manchas superficiais no concreto	
		Verificar a descoloração do concreto	
		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, piscina, reservatórios, coberturas e jardins	Equipe de manutenção local
	INSTALAÇÃO DE GÁS	Realizar teste de estanqueidade	Empresa especializada
	INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Revisar e recarregar os extintores Revisar as mangueiras	Empresa especializada
	INSTALAÇÃO DE TELEFONIA	Revisar conexões, aparelhos, pranchas de telecomunicações e DG	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Fazer as seguintes inspeções no quadro de distribuição: • medir corrente em cada circuito; • manobrar todos os disjuntores; • verificar o status do DPS instalados; • apertar todas as conexões; • testar o DR, através do botão de teste; • verificar se não existe aquecimento excessivo; • todos os quadros de distribuição de circuitos deverão possuir suas partes energizadas inacessíveis e espaços reserva, conforme projeto; • todos os quadros devem estar livres e desimpedidos, não podendo ser estocado nenhum tipo de material que impeça seu acesso	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Verificar a estanqueidade das tubulações, obstruções, falhas ou entupimentos	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Remover o ar da tubulação nos últimos pontos inferiores até a recomposição total de água na tubulação	
		Verificar vazamento nas torneiras e registros, inclusive chuveiro	
		Verificar se os terminais de ventilação da rede de esgoto estão abertos	
		Verificar pressão e vazão da água	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Verificar se existe formação de calcário nas saídas dos tubos, na caixa d'água superior, indicando a presença de vazamentos	
		Verificar a integridade dos suportes das instalações suspensas	
		Verificar se há trincas internas ou afundamento nas laterais das caixas de esgoto em terreno natural	

PERÍODO	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA ANO	LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	Verificar elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	REJUNTES	Promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a eflorescência, manchas e presença de peças quebradas	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos	
	REVESTIMENTOS EM PEDRA	Verificar a eflorescência, manchas e presença de peças quebradas	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Promover revisão do sistema de rejuntamento quanto à presença de fissuras e pontos falhos	
	SILICONE	Inspecionar e evisar principalmente próximo às esquadrias	Equipe de manutenção local
	SISTEMA DE COBERTURA	**Calhas e rufos:** Limpar periodicamente calhas e rufos, observando a existência de acúmulo de água; Verificar o nível de corrosão de todos os materiais metálicos.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Telhas: Verificar a integridade física das telhas e 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	Equipe de manutenção local

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

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* 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 de garantia do imóvel inicia-se a partir da data e emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) expedido pela Prefeitura e da data de entrega da unidade 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 (Manual do Proprietário e a NBR 5674/12 - Manutenção de

Edificações - Procedimentos), 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 DE VEDAÇÃO							Integridade e segurança
ANTENA COLETIVA (INFRAESTRUTURA)		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			
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

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 MADEIRA	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento, fixação e descolamento			
ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados						
ESTRUTURA DE CONCRETO				Integridade física superficial do concreto (brocas e vazios)	Revestimento hidrofugantes e pinturas superficiais das estruturas		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			
FORRO DE GESSO	Quebrados, trincados ou manchados, acomodação dos elementos estruturais e de vedação			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			

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
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	
INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Fissuras, riscos, quebras			Equipamentos		Instalação	Integridade e estanqueidade

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
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 PISO ACABAMENTO EM CONCRETO CONTRAPISO					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			

POÇO RICO RESIDÊNCIAS

COMPLEMENTAÇAO

ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

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

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

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

MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

Recomendações para o uso racional da água

BOIAS

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

HIDRÔMETRO

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

MANGUEIRA

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

TORNEIRA

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

VASO SANITÁRIO

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

CHUVEIROS

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

OUTRAS DICAS

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

GELADEIRA/FRIGOBAR

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

LÂMPADA

- ao comprar lâmpadas, dê preferência as fluorescentes ou LED para banheiros, garagem e qualquer outro local que fique com as luzes acesas mais de 4 (quatro) horas por dia. Estes tipos de lâmpadas, além de consumirem menos energia, duram 10 (dez) vezes mais;
- evitar acender lâmpadas durante o dia e usar iluminação natural;
- utilizar somente lâmpadas de 127 ou 220V, compatíveis com a tensão da rede de energia;
- pintar paredes e tetos com cores claras, que refletem melhor a luz, diminuindo a necessidade de iluminação artificial;
- utilizar iluminação dirigida para leitura e trabalhos manuais;
- apagar as lâmpadas que não estiverem sendo utilizadas;
- usar adequadamente os equipamentos elétricos desligando, quando possível. Apenas lembre-se de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento do edifício (ex.: bombas, alarmes, etc.);
- manutenções sugeridas: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz, verificar o estado dos contatos elétricos.

COLETA SELETIVA DE LIXO

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

RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

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

Curto circuito em instalações elétricas

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

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

Entupimentos em tubulações de esgoto e águas pluviais

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

Incêndio

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

Procedimentos em caso de incêndio:

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

Vazamentos em tubulações hidráulicas

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

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

Parada súbita dos elevadores

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

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

UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

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

TELEFONES ÚTEIS

Anatel - Agência Nacional de Telecomunicações

Reclamações e denúncias

Telefone: 0800-332001 (Chamada Gratuita)

Atendimento de 2ª a 6ª feira, das 8 às 20 horas

Site: www.anatel.gov.br

Aneel - Agência Nacional de Energia Elétrica

Oferece orientações sobre serviços de energia elétrica

Telefone: 144 (Chamada Gratuita)

Atendimento de 2ª a 6ª feira, das 8 às 20 horas

Site: www.aneel.gov.br

Corpo de Bombeiros

Bombeiro/Resgate

Telefone: 193 (Chamada Gratuita)

Atendimento 24 horas

Site: www.bombeiros.mg.gov.br

Cemig - Companhia Energética de Minas Gerais

Reclamações e denúncias

Telefone: 116 (Chamada Gratuita)

Atendimento 24 horas

Cesama - Companhia de Saneamento Municipal

Falta de água e vazamento

Telefone: 115 (Chamada Tarifada)

Atendimento 24 horas

Site: www.cesama.com.br

Correios

Atendimento ao consumidor

Telefone: 3003-0100 (Chamada Tarifada)

Atendimento de 2ª a 6ª feira, das 8 às 22 horas

Reclamações

Telefone: 0800-725 0100 (Chamada Gratuita)

Site: www.correios.com.br

Defesa Civil

Denúncias de enchentes, desabamentos, incêndios e alagamentos

Telefone: 199 (Chamada Gratuita)

Atendimento 24 horas

Site: www.defesacivilmg.com.br

Polícia Civil
Telefone: 194 (Chamada Gratuita)
Atendimento 24 horas
Site: www.policiacivil.mg.com.br

Polícia Militar
Denúncias à polícia/emergência
Telefone: 190 (Chamada Gratuita)
Atendimento 24 horas
Site: www.policiamilitar.mg.com.br

Procon
Informações ao consumidor
Telefone: 1512 (Chamada Tarifada)
Atendimento de 2ª a 6ª feira, das 8 às 17 horas

ELABORAÇÃO

STUDIO ARQUITETAS ASSOCIADAS
Av. Afonso Pena, 4144 Sala 201 | Cruzeiro | Belo Horizonte - MG
Telefone: (31) 3317-9040 | www.studioarquitetas.com.br