

CAPRI 
VIVA O PARAÍSO NO SEU LAR

MANUAL DO **CONDOMÍNIO**



 **BALIZA**
CONSTRUTORA

APRESENTAÇÃO

Este manual apresenta as principais características e especificações da unidade que foi adquirida, bem como todos os cuidados que devem ser tomados ao usar seu bem, manutenção necessária e prazos de garantia. Atuando dessa forma você estará prolongando a vida útil do imóvel, aumentando sua segurança e de sua família e diminuindo os custos de manutenção e utilização do bem.

Leia atentamente todas as informações contidas neste documento, pois é seu dever zelar pelo bom uso do patrimônio, além de conhecer todos os seus direitos enquanto cliente.

Visando atender aos requisitos de nossa política de qualidade “Satisfazer o cliente e desenvolver a empresa, construindo empreendimentos cada vez melhores, aprimorando relacionamentos, respeitando as normativas e o meio ambiente”, oferecemos o Manual do Condomínio, que tem como objetivo auxiliar na “Pós-ocupação” da unidade e do empreendimento entregue.

Você, como consumidor, tem direitos e deveres de acordo com a legislação vigente, tais como o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor (CDC), além de dispositivos do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (CONFEA), Leis municipais, estaduais e federais, entre outras.

Entre os itens mais importantes, convém destacar que o CDC, no artigo 12, determina que o fornecedor detalhe todas as informações necessárias para o bom uso do bem, o que está sendo realizado através deste Manual de Uso, Operação e Manutenção. Leia atentamente e não hesite em entrar em contato com nosso departamento de atendimento ao cliente para sanar qualquer dúvida. Ressalta-se que, caso venda, alugue ou empreste seu apartamento para outro usuário, é sua obrigação repassar este documento para o novo cliente, que também deverá estar ciente de todas suas obrigações e direitos, de acordo com o artigo 13 do CDC.

Ainda o CDC, no artigo 26, estabelece que o usuário tem até 90 (noventa) dias para reclamar de qualquer vício aparente e de fácil constatação. Os vícios ocultos devem ser reclamados no mesmo prazo, após se tornarem aparentes. Os vícios construtivos, embora indesejados, podem ocorrer em qualquer edificação, tendo em vista as técnicas construtivas atuais. A edificação, apesar de extremamente durável, é composta por partes e sistemas, que apresentam vidas úteis diferentes, por isso, na seção de manutenção e prazos de garantias há uma separação entre os diversos sistemas. Não deixe de realizar a manutenção prevista, para prolongar a vida útil do seu imóvel e manter a garantia prevista.

Já o Código Civil (CC), no artigo 618, estabelece que a empresa responsável pela edificação deve responder por 5 (cinco) anos pela solidez e segurança. Este artigo se refere somente à integridade do prédio; demais questões terão um prazo diferente de cobertura, de acordo com os itens posteriores deste documento. Ainda, não se esqueça de que o condomínio é responsável por contratar um profissional para acompanhar o uso, a manutenção e a operação do imóvel, de acordo com a ABNT NBR 5674. Este profissional deverá elaborar e operar um sistema de gestão de manutenção, seguindo as informações deste Manual, informações relevantes em normas técnicas brasileiras e internacionais e as boas práticas da engenharia.

Ainda de acordo com a NBR 5674 o proprietário é responsável pela manutenção preventiva e corretiva de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e corretiva das áreas de uso comum. Por isso, mesmo após a entrega, a empresa Baliza Empreendimentos Imobiliários poderá efetuar vistorias em unidades autônomas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso da empresa em suas dependências e nas áreas comuns.

Ao receber seu apartamento, o proprietário/usuário/síndico é responsável:

- **Por utilizar a edificação apenas nas condições previstas e projetadas;**
- **Por não realizar modificações na edificação sem conhecimento e prévia anuência do construtor e/ou projetistas;**
- **Por quando realizar reformas, seguir as diretrizes da norma ABNT NBR 16280;**
- **Pela conservação de sua unidade, realizando a manutenção estipulada neste Manual, bem como fazendo uso e operação adequados;**
- **Pela conservação e fiscalização das demais unidades do condomínio;**
- **Pela conservação e bom uso das áreas condominiais, conhecidas como áreas comuns, a atentar para que seus vizinhos também o façam;**
- **Pelo cumprimento da convenção de condomínio e regulamento interno;**
- **Pelo bom convívio com seus vizinhos e pelo respeito às regras de boa convivência;**
- **Pelo bom entendimento deste Manual;**
- **Pelo repasse deste Manual aos próximos usuários.**

SUMÁRIO

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | INTRODUÇÃO | 7 |
| 1.1 | Manual | 7 |
| 1.2 | Empreendimento | 7 |
| 1.3 | Definições | 8 |
| 2 | GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA | 13 |
| 2.1 | Prazos de garantias..... | 13 |
| 2.2 | Perda das garantias | 18 |
| 2.3 | Assistência Técnica..... | 20 |
| 2.3.1 | Solicitação de Assistência Técnica | 20 |
| 3 | OCUPANDO O CONDOMÍNIO | 21 |
| 3.1 | Perguntas mais frequentes..... | 22 |
| 3.2 | Áreas de uso comum..... | 26 |
| 4 | MEMORIAL DESCRITIVO..... | 27 |
| 5 | FORNECEDORES | 27 |
| 5.1 | Relação de projetistas | 27 |
| 5.2 | Relação de fornecedores de serviços..... | 28 |
| 5.3 | Relação de fornecedores de materiais | 32 |
| 5.4 | Serviços de utilidade pública | 36 |
| 6 | OPERAÇÃO, USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO | 37 |
| 6.1 | Fundações | 37 |
| 6.2 | Estruturas..... | 39 |
| 6.3 | Alvenarias | 40 |
| 6.4 | Impermeabilização | 43 |
| 6.5 | Esquadrias | 46 |
| 6.5.1 | Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas..... | 46 |
| 6.5.2 | Esquadrias de alumínio e vidro..... | 48 |
| 6.6 | Revestimentos internos | 50 |

| | | |
|--------|---|----|
| 6.6.1 | Reboco Argamassado e Gesso | 50 |
| 6.6.2 | Cerâmicas | 52 |
| 6.6.3 | Piso laminado | 53 |
| 6.6.4 | Pintura | 54 |
| 6.7 | Forros..... | 55 |
| 6.8 | Piso Intertravado | 56 |
| 6.9 | Instalações Elétricas..... | 56 |
| 6.9.1 | Instalações de ar-condicionado | 58 |
| 6.9.2 | Instalações Telefônicas | 59 |
| 6.9.3 | Instalação de Antena/ Interfone | 60 |
| 6.10 | Instalações Hidrossanitárias..... | 60 |
| 6.10.1 | Bombas | 60 |
| 6.11 | Louças/ Metais | 65 |
| 6.12 | Instalações de Combate ao Incêndio..... | 66 |
| 6.13 | Jardins..... | 67 |
| 7 | PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS | 68 |
| 8 | INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES – INFORMAÇÕES ÚTEIS..... | 78 |
| 8.1 | Meio Ambiente e Sustentabilidade | 78 |
| 8.1.1 | Dicas importantes para economia de energia água | 78 |
| 8.1.2 | Dicas importantes para economia de energia elétrica..... | 78 |
| 8.1.3 | Coleta seletiva | 79 |
| 8.1.4 | Dicas importantes para segurança | 80 |
| 8.1.5 | Dicas importantes para a sua prevenção e de sua família | 80 |
| 8.1.6 | Recomendações para situações de emergência | 80 |
| 8.1.7 | Segurança do Trabalho | 82 |
| 8.1.8 | Segurança Patrimonial | 85 |
| 8.2 | Soluções para problemas comuns..... | 86 |

| | | |
|-------|---|----|
| 8.2.1 | Como desentupir a pia?..... | 86 |
| 8.2.2 | Como consertar a torneira que está vazando? | 87 |
| 8.2.3 | Como desentupir o chuveiro? | 87 |
| 8.2.4 | Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária? | 87 |
| 8.2.5 | Boas práticas de convivência | 88 |
| 8.3 | Operação dos equipamentos e suas ligações | 88 |
| 8.3.1 | Pedido de Ligações | 88 |
| 8.3.2 | Modificações e reformas..... | 88 |
| 8.3.3 | Serviços de mudanças e transporte..... | 89 |
| 8.3.4 | Aquisição e instalação de equipamentos | 90 |
| 8.3.5 | Elevadores | 91 |
| 8.4 | Documentação técnica legal..... | 91 |

1 INTRODUÇÃO

1.1 Manual

Os objetivos deste manual são:

- Orientar sobre o funcionamento dos equipamentos e instalações;
- Especificar os materiais empregados no empreendimento;
- Fornecer a relação dos fornecedores e prestadores de serviço.
- Fornecer as informações sobre a manutenção, limpeza das unidades privativas e das áreas comuns dos prédios e do empreendimento, através de um programa de manutenção.

Recomendamos a leitura completa deste manual antes da ocupação do imóvel, pois ela lhe trará informações úteis e dicas importantes, além de lhe responder dúvidas que normalmente surgem durante os primeiros dias de ocupação.

É muito importante também que as informações contidas neste manual sejam passadas para os demais usuários do imóvel.

1.2 Empreendimento

O Residencial Capri é um empreendimento financiado pela Caixa Econômica Federal, cujo projeto arquitetônico foi aprovado junto à Prefeitura Municipal e os projetos complementares, aprovados pelas respectivas concessionárias.

O condomínio localiza-se na Rua Picada Capivara, nº 30, no Bairro Campina em São Leopoldo/RS, sendo composto por 267 apartamentos, distribuídos em 3 blocos. Completam o condomínio um salão de festas com churrasqueira, uma academia, dois quiosques cobertos com churrasqueira, uma portaria, um bicicletário, um playground e piscinas adulto e infantil.



Juntamente com este manual são entregues cópias das seguintes chaves:

- 01 chave do portão que dá acesso ao empreendimento;
- 03 chaves dos medidores de energia (uma de cada bloco) – chave padrão RGE;
- 03 chaves dos depósitos de gás, uma para cada bloco;
- 03 chaves das bombas de recalque, uma para cada bloco;
- 01 chave dos portão de acesso de veículos;
- 03 chaves dos alçapões dos pavimentos técnicos, um de cada torre;
- 03 chaves da porta do acesso principal de cada um dos blocos;
- 02 chaves das portas do salão de festas;
- 04 chaves das portas dos quiosques, duas de cada quiosque;
- 02 chaves da porta da academia;
- 02 chaves dos banheiros do salão de festas, uma de cada banheiro;

Para sua segurança, recomenda-se a troca do miolo da fechadura de acesso aos ambientes do condomínio, uma vez que várias pessoas tiveram acesso às chaves durante o período da obra.

1.3 Definições

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

ABNT NBR 5674 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.

ABNT 17170- Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece diretrizes para o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção em edificações de toda natureza de uso, no todo ou em suas partes, estabelecerem as condições e prazos de garantias, tecnicamente recomendados, e servir aos demais agentes envolvidos para conhecimento de suas incumbências perante as garantias.

ABNT NBR 14037 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos do Manual de Uso, Operação e Manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

ABNT NBR 15575 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece e avalia os requisitos e critérios de desempenho que se aplicam às edificações habitacionais, tanto como um todo quanto como de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

ABNT NBR 16280 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações.

Anomalia - Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

Alvará de Habite-se – Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também chamado de Auto de Conclusão ou Carta de Habitação.

Código Civil brasileiro - É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio edifício. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

Código de Defesa do Consumidor - É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Durabilidade - É a capacidade da edificação – ou de seus sistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

Empresa autorizada pelo fabricante - Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Empresa capacitada - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

Equipe de manutenção local - Nos termos da ABNT NBR 5674, pessoas que realizam serviços na edificação que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

OBSERVAÇÃO: O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva e em conformidade com a função que o mesmo desempenha.

Garantia contratual - Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor.

A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

Na norma ABNT NBR 15575 são detalhados prazos de garantia recomendados, usualmente praticados pelo setor da construção civil, correspondentes ao período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais vícios ou defeitos em um sistema, em estado de novo, venham a se manifestar, decorrentes de anomalias que repercutam em desempenho inferior àquele previsto.

Garantia legal - Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964 - É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

Manutenção - Nos termos da ABNT NBR 15575, conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

Manutenção rotineira - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

Manutenção corretiva - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção preventiva - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Profissional habilitado - Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.

Solidez da construção - São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Vícios ocultos - São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.

Vida útil (VU) - Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil é o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

Vida útil de projeto (VUP) - Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil de projeto é o período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta Norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a VUP não pode ser confundida com o tempo de vida útil, durabilidade, e prazo de garantia legal ou contratual).

Fissura - uma abertura em forma de linha que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de ruptura sutil de parte de sua massa, com espessura de até 0,5 milímetro;

Trinca - é uma abertura em forma de linha que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de evidente ruptura de parte de sua massa, com espessura de 0,5 milímetro até 1,0 milímetro. Quando há maior flexibilidade no sistema reticulado, podem surgir as rachaduras e as fendas, ambas de maior extensão, se comparadas às fissuras e trincas, recomendando-se uma consulta junto à construtora, engenheiro ou arquiteto.

Rachadura - uma abertura expressiva que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de acentuada ruptura de sua massa, podendo-se "ver" através dela e cuja espessura varia de 1,0 milímetro até 1,5 milímetro;

2 GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Como está previsto na lei do Código Civil, artigo 618, a Baliza Empreendimento Imobiliários garante pela solidez e segurança dos serviços prestados por ela durante a construção do empreendimento por um período de cinco anos.

Para que a garantia seja cumprida é necessário que o proprietário cumpra sua parte sempre respeitando os serviços realizados pela construtora e as recomendações por ela passadas. Cabe ao proprietário solicitar os reparos assim que surgir o problema, caso contrário corre o risco de perder a garantia do mesmo.

Os prazos constantes neste manual e no Termo de Garantia foram indicados em conformidade com a norma técnica ABNT NBR17170. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal. Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas têm validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se).

2.1 Prazos de garantias

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados neste manual conforme recomendação da norma NBR 17170, com validade a partir da data do Habite-se.

| Sistemas, elementos, componentes e Instalações | | | | |
|--|--|---------------------------------|--------|--|
| | No ato da entrega | 1 ano | 3 anos | 5 anos |
| Fundações, estrutura principal (Alvenaria Estrutural e Pilotis), estruturas periféricas, muros de contenções/ muro de arrimos. | | | | Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções |
| Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa, telhados e conjuntos das instalações de caixas d'água (metálicas e fibras). | Riscos, trincas, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Oxidação de elementos metálicos | | Segurança e integridade |
| Impermeabilização | | | | Estanqueidade |

| Sistemas, elementos, componentes e Instalações | | | | |
|---|--|---|---|--|
| | No ato da entrega | 1 ano | 3 anos | 5 anos |
| Sistemas de Prevenção e combate a incêndio e de proteção contra descargas atmosféricas. | Ausência de extintores ou descarregado; ausência de sinalização e itens de iluminação de emergência. | Falhas de produto em sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio. | Falhas de produto e instalação de ramais e sub-ramais e suas conexões do sistema de combate a incêndio. Falhas de instalação em sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio. Instalação de cabos, barramentos e demais componentes do sistema de SPDA | Falhas de produto e instalação de prumadas do sistema de combate a incêndio. |
| Instalações elétricas: (tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, iluminações automáticas, interfonos (quando entregue instalado) caixas e quadros). | Aparência/ acabamentos | Funcionamento dos Equipamentos/ Materiais. (Defeito do produto ou mau funcionamento- Obstrução de eletroduto) | Instalação | |
| Instalações elétricas: Postes de alta tensão e de iluminação. | Funcionamento de lâmpadas, acabamentos e ausência de itens. | Oxidação de elementos metálicos, funcionamento dos equipamentos. | Instalação. | |
| Sistema de comunicação interna e externa (quando houver)- Infraestrutura de interfone/telefone e/ou campainha | Aparência e acabamentos | Funcionamento dos Equipamentos/ Materiais | Instalação | |

| Sistemas, elementos, componentes e Instalações | | | | |
|--|--|---|--|---|
| | No ato da entrega | 1 ano | 3 anos | 5 anos |
| Instalações hidráulicas (colunas de água fria, colunas de água quente (quando houver), tubos de queda de esgoto e pluviais, inclusos drenos de ar-condicionado.) | | Equipamentos (Defeito do produto ou mau funcionamento-Obstrução) | | Integridade e Estanqueidade |
| Instalações hidráulicas (coletores, ramais, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos, tanques, mochetas). | | Equipamentos (Defeito do produto ou mau funcionamento-Obstrução) | Instalação de ramais e sub-ramais | |
| Instalações de gás – redes, ramais, medidores, conjunto de válvulas e prumadas. | Trincas ou qualquer defeito de acabamento | Equipamentos (Defeito do produto, mau funcionamento, entupimento) | Instalação | Integridade e Estanqueidade das colunas |
| Louças (Bacia sanitária, caixa acoplada, tanques (quando houver), pias) e Metais Sanitários (acabamento de registros e torneiras) | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Equipamentos (Defeito do produto ou mau funcionamento-Obstrução) | Instalação | |
| Esquadrias de madeira | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Empenamento, Descolamento, fissuras, Fixação e Oxidação das peças | | |
| Elementos em aço (Esquadrias, corrimões e portões) | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Fixação e Oxidação | | Integridade |
| Esquadrias de alumínio e de PVC (Janelas e portas externas) | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento. Falha de regulagem de dobradiças e molas de portas corta-fogo. | Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores, conjuntos elétricos de acionamento e persianas). Desencaixe e descolamento de borrachas de vedação e componentes de movimentação. | Deformação, oxidação, ruptura ou falha de funcionamento de componentes de movimentação e fechamento. | Integridade de perfis de alumínio e fixadores |
| Fechaduras e ferragens em geral | Riscos, amassados, manchas, ausência de itens. | Funcionamento, fixação e oxidação | | |

| Sistemas, elementos, componentes e Instalações | | | | |
|--|--|--|--|------------------------------|
| | No ato da entrega | 1 ano | 3 anos | 5 anos |
| Revestimentos de paredes, pisos e tetos externos em argamassa | Quebrados, fissuras e trincas, manchados ou qualquer defeito de acabamento | | Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento e perda de estanqueidade de fachadas ou pisos molháveis. Aderência de selantes em juntas de dilatação de fachadas. | Integridade do revestimento |
| Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos em argamassa, gesso liso e componentes de gesso acartonado | Quebrados, fissuras e trincas, manchados ou qualquer defeito de acabamento | Deformações, empenamento e fissuras em sancas e forros de gesso acartonado | Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento e perda de estanqueidade de paredes e pisos molháveis. Ruptura de sancas e forros em gesso acartonado. | Integridade do revestimento. |
| Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas | Quebrados, riscos, trincas, manchas, diferença de tonalidade ou qualquer defeito de acabamento | Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo, falhas de nivelamento ou caimento do piso. | Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas | |
| Revestimentos de paredes, pisos e teto e pingadeiras de janelas em pedras naturais (mármore, granito e outros) | | Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo, falhas de nivelamento ou caimento do piso. | Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis | |
| Pisos de madeira – Piso laminado (piso e rodapés) e decks. | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Empenamento, trincas na madeira e destacamento que não por mau uso | | |
| Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso | Quebrados, fissuras e trincas, manchados ou qualquer defeito de acabamento | | Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente. | |

| Sistemas, elementos, componentes e Instalações | | | | |
|---|---|--|--|---|
| | No ato da entrega | 1 ano | 3 anos | 5 anos |
| Pintura/verniz (interna/externa) | Sujeira ou mau acabamento | (INTERNA) Perda de integridade da película (má aderência, descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras). | (INTERNA e EXTERNA) Perda de integridade da película (má aderência, descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas. | |
| Selantes, componentes de juntas, rejuntamentos e vedação (Portas, janelas, pisos cerâmicos e paredes em azulejos) | Sujeira ou mau acabamento | Aderência, ressecamento, vedações, integridade e alteração de cor do material | | |
| Vidros | Quebrados, trincados, riscados ou manchados. | Delaminação | | Dessolidarização em relação a esquadria |
| Coberturas (Telhas de fibrocimento) | Limpeza de calhas e defeitos de acabamento | Falha de fixação e perda de estanqueidade de rufos e calhas. Perda de estanqueidade, fissurações e deformações em telhas de fibrocimento. | Integridade do sistema que não por mau uso ou força maior (Ex. Tempestades) | |
| Pavimentação de acesso a veículos em PVS | Integridade do piso, das tampas de caixas de inspeção das redes (elétrica, pluvial e fluvial) localizadas nas pavimentações | Afundamento e desnivelamento que não por mau uso. | | |
| Redes pluvial e cloacal | Integridade das tampas de caixas de inspeção das redes | Vazamento em tubulações enterradas. | | Integridade e Estanqueidade |
| Piscina | Acabamentos, riscos, manchas e tonalidades diferentes | Falhas de produto e/ou instalação em instalações hidráulicas, filtros e bombas. | | Estanqueidade |

| Sistemas, elementos, componentes e Instalações | | | | |
|---|---|---|--|---|
| | No ato da entrega | 1 ano | 3 anos | 5 anos |
| Playground | Desempenho dos equipamentos | Oxidação de elementos metálicos | | |
| Reservatórios | Acabamentos, riscos, manchas e tonalidades diferentes | Falhas de produto em motobombas, medidores, hidrômetros e demais equipamentos. Desgaste de registros e flanges. | Instalação de ramais e sub-ramais, motobombas, medidores, hidrômetros e demais equipamentos. | Estanqueidade e integridade do reservatório e colunas de abastecimento. |
| Componentes e acessórios para acessibilidade como barras de apoio, maçanetas e puxadores, pisos podotáteis, assentos especiais, sinalização visual e tátil, alarmes e sinais sonoros. | Acabamentos, riscos, manchas, tonalidades diferentes e ausência de itens. | Falhas de produto ou instalação (Fixação de acessórios e pisos podotáteis e demais equipamentos). | | |
| Churrasqueiras (em áreas de uso comum ou de uso privativo), quando houver | Acabamentos, riscos, manchas, tonalidades diferentes e ausência de itens. | Falhas de produto ou instalação dos equipamentos de exaustão e churrasqueira. | Integridade de dutos. | |
| Quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc devem ser explicitadas no momento da vistoria de entrega. | | | | |

2.2 Perda das garantias

A perda da garantia ocorre nos seguintes casos:

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso, ou seja, não seguir as informações de manutenções, cuidados de uso e limpeza das unidades privativas e das áreas comuns dos prédios e do empreendimento especificadas nos Manuais do Proprietário e Condomínio;
- Caso seja realizada limpeza inadequada;

- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.
- Se não for respeitado o que estabelece o Código Civil, a NBR 5674- Manutenção de Edificação de 25/08/2012 e os Manuais de Utilização e Manutenção das Áreas de Uso Comum e do Proprietário;
- Se não for respeitado o que estabelece a NBR16280 da ABNT que trata de reformas de edificações;
- Se ao serem identificadas irregularidades, estas não forem corrigidas e/ou eliminadas;
- Se qualquer elemento estrutural / alvenaria estrutural for retirado;
- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso;

Nota 1:

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

Nota 2:

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso. As garantias são para o surgimento de defeitos (vícios), e não para substituição de peças gastas naturalmente.

2.3 Assistência Técnica

A Construtora presta, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os problemas existentes, desde que os mesmos sejam de responsabilidade da Construtora e estejam dentro do prazo de garantia.

Para solução de problemas originados além dos prazos da garantia ou improcedentes, a construtora pode oferecer serviços de manutenção mediante aprovação de orçamento pelo proprietário.

2.3.1 Solicitação de Assistência Técnica

A solicitação de assistência técnica deve ser feita diretamente à Construtora preferencialmente por escrito, podendo ser enviando via e-mail ou por telefone. Sempre que uma solicitação for realizada junto a construtora, solicite o número do registro de sua solicitação.



E-mail: posobra@balizaconstrutora.com.br

Telefones: (51) 2640-0270 – Ramal 102 ou 103

Portal meu Baliza: www.balizaconstrutora.com.br/meu-baliza/

Um Técnico da Construtora fará a primeira visita ao local para tomar conhecimento dos problemas existentes e avaliar a origem do problema.

Se o problema ocorrer por falta de manutenção ou mau uso do empreendimento, ele será de responsabilidade do proprietário/condomínio e deverá ser resolvido pelo mesmo. Neste caso é cobrada a visita do técnico, conforme valor estipulado pela construtora.

- Cabe ao proprietário/síndico solicitar formalmente a assistência técnica sempre que os defeitos se

enquadrarem entre aqueles integrantes da garantia. A não comunicação no momento do surgimento do problema pode gerar a perda da garantia.

- Constatando-se na visita de avaliação que serviços a serem realizados não se enquadram nas condições da garantia, é cobrada uma taxa de deslocamento e não cabe à construtora a execução dos serviços.

Todo contato com o cliente para agendamento de vistoria ou de manutenção é registrado na solicitação/ordem de serviço do cliente, da abertura até o seu encerramento. As solicitações também podem ser encerradas por parte da Baliza nas situações de:

- Três contatos telefônicos para agendamento de vistoria ou de manutenção sem êxito ou sem retorno do cliente;
- Agendamento de vistoria e manutenção e não comparecimento do cliente sem aviso prévio, impossibilitando o acesso a unidade.

3 OCUPANDO O CONDOMÍNIO

Algumas medidas precisam ser tomadas de forma a agilizar o funcionamento do condomínio:

Os ramais de água potável e esgoto sanitário já estão em funcionamento, bem como a ligação de energia elétrica. Assim que o condomínio possuir personalidade jurídica (criação do CNPJ), as contas destes serviços devem ser transferidas da Construtora para o Condomínio. No primeiro mês, será feito um acerto proporcional ao que corresponde à Construtora e ao Condomínio.

Para a instalação de gás, o condomínio deve contratar o fornecimento condominial com uma empresa fornecedora de GLP (gás liquefeito do petróleo). Somente após a contratação condominial, os condôminos podem utilizar os seus fogões.

Sempre realize os serviços de instalação com profissional qualificado e habilitado, de acordo com as especificações dos fabricantes dos equipamentos.

3.1 Perguntas mais frequentes

| Perguntas frequentes | Como prosseguir |
|--|---|
| Como faço para ligar a luz no meu apartamento? | <p>Para disponibilizar energia elétrica em seu apartamento, o proprietário deverá dirigir-se a uma agência da RGE SUL ou ligar para o 0800 970 0900 ou pelo site (www.rge-rs.com.br) solicitando a ligação. Tenha em mãos os documentos e as informações abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CPF; - RG (Carteira de Identidade ou Habilitação); - Endereço; - Metragem da residência; - Indicador a fase (mono); - Relação de equipamentos eletrodomésticos que serão utilizados no apartamento (conforme o item 6.8 – tabela de Descrição de Circuito – Apartamentos). <p>Deverá ser informada a carga utilizada (esta carga pode ser calculada pela RGE SUL a partir das informações que sobre os eletrodomésticos que provavelmente irá utilizar). O sistema elétrico do apartamento é monofásico - 220V.</p> |
| Comprei meu apartamento para investir ou não vou morar logo, quais os cuidados preciso ter? | <p>Lembre-se de deixar o ambiente arejado, com a abertura da janela do banheiro, por exemplo, evitando a proliferação de mofo e danos nos revestimentos;</p> <p>Faça visitas periódicas em seu apartamento a fim de verificar a existência de problemas nas instalações. É possível que vazamento vindo de unidades próximas afetem seu apartamento e cause danos em revestimentos.</p> <p>Realize as manutenções preventivas previstas neste manual, mesmo que não utilize o apartamento.</p> |
| Como peço a ligação de uma linha telefônica/internet? | <p>O seu apartamento está pronto para receber a linha telefônica/internet com sistema ADSL.</p> <p>Dica: Para agilizar a ligação, aconselhamos o proprietário reunir-se com seus vizinhos e fazer uma única solicitação, pois o cabo de entrada da linha telefônica do prédio é fornecido pela Concessionária e normalmente companhia só o instala quando reunir um número significativo de solicitações do prédio.</p> <p>Observação 1: Para qualquer outra tecnologia de internet será necessária contratação de instalação, através de serviço especializado.</p> <p>Observação 2: Todo e qualquer dano no telhado é de sua responsabilidade</p> |
| Como peço a ligação a água do meu apartamento? | <p>Não é necessário solicitar ligação de água. A rede de água do residencial já está ligada na rede externa e os reservatórios do empreendimento já estão abastecidos. A água já está ligada nos reservatórios do prédio. Basta instalar os pontos necessários (chuveiros, lavadoras, entre outros), e consumir a água. Apesar de ser água potável, não se recomenda o consumo imediato, é prudente a instalação de filtros ou compra de água mineral.</p> |
| | <p>É imprescindível que as mangueiras e as válvulas utilizadas nos fogões sejam as aprovadas pelas Normas Técnicas de Segurança, e as mesmas devem ser substituídas após o vencimento para evitar acidentes.</p> |

| Perguntas frequentes | Como prosseguir |
|--|--|
| <p>Como peço a ligação de gás do meu apartamento?</p> | <p>Seu apartamento possui rede de abastecimento de gás com medidores individuais para a realização da leitura de cada apartamento. É de responsabilidade do condomínio buscar fornecedor habilitado de gás para a aquisição dos botijões de gás especificados em projeto. Para colocar a rede em funcionamento, é imprescindível a presença da empresa instaladora da rede de gás (SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA / (51) 99350-4509) em conjunto com a empresa fornecedora de GLP. Este contato deve ser organizado pelo síndico, agendando previamente para que todos compareçam. Colocar a rede em funcionamento sem a presença da empresa SOLUTION Inst. E Com. Ltda implicará na perda de garantia do sistema.</p> <p><u>É EXPRESSAMENTE PROIBIDO E PERIGOSO armazenar gás em cilindros (liquinhos, bujão de gás...) dentro do apartamento independente do uso e periodicidade.</u></p> |
| <p>Como faço para ligar a antena de TV aberta ou por assinatura do meu apartamento?</p> | <p>Seu apartamento possui tubulações de espera para receber o cabo da antena, que derivam para os shafts localizados na circulação onde deve ser conduzido até a cobertura.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento.</p> <p>Observação: Todo e qualquer dano no telhado é de sua responsabilidade</p> |
| <p>Como procedo para instalação dos chuveiros no meu apto?</p> | <p>Seu apartamento possui capacidade elétrica para chuveiro de potência de 5400W, conforme Norma Brasileira NBR 5410/2004.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento. Sempre respeitando as normas de segurança do trabalho.</p> |
| <p>Como procedo para instalação do meu fogão a gás?</p> | <p>Seu apartamento possui ponto de gás localizado na cozinha oriundo da central de gás.</p> <p>O morador deverá interligar o seu fogão ao ponto de consumo com a mangueira compatível ao seu fogão (normatizada pela norma ABNT). Lembrando que já possui um medidor de gás no corredor, ao lado da porta corta fogo.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento. Sempre respeitando as normas de segurança do trabalho.</p> |
| <p>Como procedo para a instalação de ar condicionado no meu apto?</p> | <p>Seu apartamento possui espera para instalação de ar-condicionado na sala e nos quartos. O posicionamento das máquinas deve ser feito de acordo com a orientação constante no item 6.8.1 Instalação de ar-condicionado do Manual do Proprietário.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento. Sempre respeitando as normas de segurança do trabalho.</p> |

| Perguntas frequentes | Como prosseguir |
|---|--|
| Como procedo para a fixação de móveis e quadros no meu apto? | Seu apartamento possui paredes de alvenaria estrutural. Uso de buchas específicas para este tipo de parede evitando qualquer dano na estrutura. |
| Onde coloco, como devo tratar o lixo (resíduos) do meu apto? | O lixo deverá ser colocado no depósito de lixo do condomínio, situado na entrada do condomínio próximo a portaria. Consulte o procedimento interno do condomínio e o Manual de Gestão de Resíduos quanto aos dias e horários de coleta. É obrigatória a segregação dos tipos de resíduo para a coleta seletiva, contribuindo assim com o meio ambiente. |
| Que cuidados eu devo ter para não atingir a tubulação de água/esgoto quando instalar os móveis fixos ou quadros nas paredes da cozinha ou de outras dependências? | Antes de fazer furos para fixação de móveis, quadros ou acessórios nas paredes, consulte as plantas elétricas e hidráulicas para se certificar que as instalações não serão atingidas. Caso ocorram danos às instalações a Construtora não se responsabilizará. REGRA GERAL: Não perfurar paredes nos alinhamentos verticais e horizontais de registros e saídas de água, bem como nos alinhamentos de tomadas e interruptores, numa distância menor do que (10) dez cm do eixo do alinhamento, para cada lado. |
| Como procedo para a instalação de máquinas de lavar e ou secar no meu apto? | Seu apartamento possui ponto de entrada e saída de água para máquina de lavar localizada na área de serviço. A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento. Sempre respeitando as normas de segurança do trabalho. |
| O que faço se ocorrer um curto-circuito ou precisar manusear fios elétricos? | A primeira providência a ser tomada é desligar o disjuntor correspondente ao circuito. Este se encontra na central de disjuntores (CD), localizado no vestíbulo em frente aos dormitórios do apartamento. No caso de dúvida, desligue o disjuntor geral (DG), junto ao medidor que fica no térreo ao lado do acesso do bloco. Quando um disjuntor desarmar, examine os equipamentos ligados ao respectivo circuito. Pode ter havido curto-circuito, sobrecarga ou até a queima de uma lâmpada. Jamais forçar um disjuntor a permanecer ligado. Em caso de dúvida ou persistência do problema, entrar em contato com assistência técnica de pós-obra, conforme item 2.3.1 do Manual do proprietário. |
| Posso remover alguma parede ou abrir algum “vão” no apartamento? | NÃO. A eliminação total ou parcial de alvenarias estruturais ou lajes NÃO É PERMITIDA , sob o risco de comprometer a estabilidade da edificação. Além disso, qualquer alteração no projeto sem autorização da Construtora / Caixa Econômica Federal (quando for o caso) implica em perda das garantias do imóvel. Exemplo: Condicionadores de ar tipo janela, permitido apenas Split. |

| Perguntas frequentes | Como prosseguir |
|---|--|
| Posso lavar as dependências da minha unidade com água corrente? | Não é permitido jogar água para limpeza das unidades , pois podem ocasionar em infiltração para o apartamento inferior, sendo de sua responsabilidade quaisquer problemas neste item. |
| Comprei meu apartamento para investir ou não vou morar logo, quais os cuidados preciso ter? | <ul style="list-style-type: none"> Lembre-se de deixar o ambiente arejado, com a abertura da janela do banheiro, por exemplo, evitando a proliferação de mofo e danos nos revestimentos; Faça visitas periódicas em seu apartamento a fim de verificar a existência de problemas nas instalações. É possível que vazamento vindo de unidades próximas afetem seu apartamento e cause danos em revestimentos. <p>Realize as manutenções preventivas previstas neste manual, mesmo que não utilize o apartamento.</p> |
| Como peço a ligação de uma linha telefônica/internet? | <p>O seu apartamento está pronto para receber a linha telefônica/internet com sistema ADSL.</p> <p>Dica: Para agilizar a ligação, aconselhamos o proprietário reunir-se com seus vizinhos e fazer uma única solicitação, pois o cabo de entrada da linha telefônica do prédio é fornecido pela Concessionária e normalmente companhia só o instala quando reunir um número significativo de solicitações do prédio.</p> <p>Observação 1: Para qualquer outra tecnologia de internet será necessária contratação de instalação, através de serviço especializado.</p> <p>Observação 2: Todo e qualquer dano no telhado é de sua responsabilidade</p> |
| Como peço a ligação a água do meu apartamento? | <p>Não é necessário solicitar ligação de água. A rede de água do residencial já está ligada na rede externa e os reservatórios do empreendimento já estão abastecidos. A água já está ligada nos reservatórios do prédio. Basta instalar os pontos necessários (chuveiros, lavadoras, entre outros), e consumir a água. Apesar de ser água potável, não se recomenda o consumo imediato, é prudente a instalação de filtros ou compra de água mineral.</p> |
| Como peço a ligação de gás do meu apartamento? | <p>É imprescindível que as mangueiras e as válvulas utilizadas nos fogões sejam as aprovadas pelas Normas Técnicas de Segurança, e as mesmas devem ser substituídas após o vencimento para evitar acidentes.</p> <p>Seu apartamento possui rede de abastecimento de gás com medidores individuais para a realização da leitura de cada apartamento. É de responsabilidade do condomínio buscar fornecedor habilitado de gás para a aquisição dos botijões de gás especificados em projeto. Assim como colocação da rede em funcionamento.</p> |

| Perguntas frequentes | Como prosseguir |
|----------------------|--|
| | <u>É EXPRESSAMENTE PROIBIDO E PERIGOSO armazenar gás em cilindros (liquinhos, bujão de gás...) dentro do apartamento independente do uso e periodicidade.</u> |

3.2 Áreas de uso comum

A conservação e manutenção das áreas de uso comum são de responsabilidade do condomínio, porém o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade, e **CORRESPONSÁVEL** pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns. Alguns procedimentos e regras devem ser seguidos de forma a manter o correto funcionamento destes locais.

Procure conhecer as regras estabelecidas na Convenção do Condomínio. Nela estão estabelecidos os Direitos e Deveres de todos. No caso de dúvidas ou sugestões, dirija-se ao síndico ou a administradora do condomínio, que eles tomarão as devidas providências.

Nas mudanças, peça aos moradores que oriente os carregadores a transitarem apenas sobre a rua – não transite sobre a área destinada aos estacionamentos e não tente levar o caminhão até a entrada do bloco, pois o excesso de peso poderá danificar áreas que não foram construídas para esta finalidade. Solicite, também, para que tenham cuidado, ao transportar os móveis, para não danificarem paredes, esquadrias ou pisos. **A correção de eventuais danos é trabalhosa, inconveniente e é de responsabilidade de cada proprietário.**

ATENÇÃO: Toda pavimentação (ruas e estacionamentos) foi projetada para receber tráfego de veículos de passeio.



4 MEMORIAL DESCRITIVO

O memorial descritivo é o documento que descreve seu imóvel. Este é elaborado juntamente com o projeto e registrado junto ao registro de imóveis tornando-se o documento oficial referente a informações sobre o que possui, como e de que o empreendimento é constituído. O memorial descritivo está localizado: <https://balizaconstrutora.com.br/meu-baliza/manuais-e-documentos/manuais-e-documentos-residencial-capri/>. Caso seja necessária uma via original, deve ser adquirida junto ao registro de imóveis da cidade do empreendimento.

5 FORNECEDORES

As tabelas abaixo listam todos os profissionais e empresas envolvidas nos projetos e execução da edificação. Não hesite em consultá-los caso surja alguma dúvida ou queiras repor algum produto e/ou serviço. Caso a sua unidade venha a necessitar de alguma modificação, dê preferência para a contratação e compra destes serviços e produtos, para garantir a continuidade da qualidade do bem.

5.1 Relação de projetistas

| PROJETO | EMPRESA / CONTATO |
|---------------------------------------|---|
| Projeto Arquitetônico | BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 2640-0270 |
| Projeto Elétrico | FOUR CORP / (51) 3574-1217 |
| Projeto Estrutural em Alvenaria | FOUR CORP / (51) 3574-1217 |
| Projeto de Fundação | SHIP FUNDAÇÕES (51) 3029-0380 |
| Projeto de Instalação de Gás | SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA / (51) 3031-3945 / (51) 9 9350-4509 |
| Projeto de Instalação Hidrossanitária | VITOR PINHEIRO DA SILVA (51) 3037-6610 / (51) 9 8555-1161 |

| PROJETO | EMPRESA / CONTATO |
|--|--|
| Projeto de Proteção e Combate a Incêndio (PPCI) | FIREHOUSE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO LTDA / (51) 3568-4763 |
| Projeto de Paisagismo | ZNO AMBIENTAL / (51) 9 9978-9324 |
| Projeto de Pavimentação | BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 2640-0270 |
| Projeto de Telhado | BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 2640-0270 |
| Projeto de Segurança do Trabalho | RB ENGENHARIA / (51) 3783-5942 |
| Projeto de Sistema de Proteção de Descarga Atmosférica | FOUR CORP / (51) 3574-1217 |
| Projeto de Redes Compatibilizadas | BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 2640-0270 |
| Levantamento Topográfico | POLISERVIÇOS (51) 3592-1579 |

5.2 Relação de fornecedores de serviços

| SERVIÇO | EMPRESA/ CONTATO |
|----------------------------------|---|
| Assentamento de Azulejo Cerâmico | ATALIBIO RODRIGUES MARTINS / (51) 99733-9388 DIEGO ZUANAZZI FLORES / (51) 998382492 EMPREITEIRA CASTRO LTDA / (51) 998623147 |
| Assentamento de Piso Cerâmico | ATALIBIO RODRIGUES MARTINS / (51) 99733-9388 DIEGO ZUANAZZI FLORES / (51) 998382492 EMPREITEIRA CASTRO LTDA / (51) 998623147 |

| SERVIÇO | EMPRESA/ CONTATO |
|--|--|
| Piso Laminado | MARIO BOHM ROMER / (51) 998269197 |
| Corrimão | ELITE SOLUÇÕES EM AÇO LTDA – 51 99432-8897 |
| Fundação Profunda | SHIP AMERICA FUNDAÇÕES, SONDAGES E CONSULTORIA GEOTÉCNICA LTDA / (51) 3029-0380 |
| Impermeabilização | BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 2640-0270 |
| Impermeabilização de box | UBIRATA CABRAL VARGAS DA SILVEIRA (51) 99985-2172 |
| Quadro Geral de Baixa Tensão | NASCENGE INSTALADORA E CONSTRUTORA LTDA / (51) 4122-0885 |
| Instalações Elétricas Externas Baixa Tensão | NASCENGE INSTALADORA E CONSTRUTORA LTDA / (51) 4122-0885 |
| Instalações Elétricas Externas Média Tensão | NASCENGE INSTALADORA E CONSTRUTORA LTDA / (51) 4122-0885 |
| Instalações de Calhas e Rufos | FUNILARIA TRESSI EIRELI / (51) 99727-3610 |
| Instalações de Esquadrias | A BLEHM DOS SANTOS / (51) 99743-2089 |
| Instalações de Gás | SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA / (51) 99350-4509 |
| Instalações de Portas de Madeira | WAGNER ALVES ATKIENSON / (51) 99561-1158 |
| Instalações de Metais e Louças Sanitárias | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA / (51) 99902-7758 |

| SERVIÇO | EMPRESA/ CONTATO |
|---|--|
| Instalações Hidráulicas Internas | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA / (51) 99902-7758 |
| Paisagismo e Arborização | SILMAR PEREIRA ROLINO (51) 993102279 |
| Paredes em Alvenaria | ATALIBIO RODRIGUES MARTINS / 51 99733-9388 |
| Reboco Interno em Gesso | ALEX MESSIAS DE LIMA / (51) 995428700 |
| Pintura Interna | DIEGO ZUANAZZI FLORES / (51) 998382492 |
| Pintura Externa | DIEGO ZUANAZZI FLORES / (51) 998382492 |
| Reboco Argamassado Externo | EMPREITEIRA CASTRO LTDA / 51 998623147 |
| Reboco Argamassado Interno | EMPREITEIRA CASTRO LTDA / 51 998623147 |
| Playground | MUNDO DA CRIANÇA IND E COM DE BRINQUEDOS LTDA (51) 3568-2133 |
| Portão de Acesso de Pedestres ao Condomínio | ESTRUTECH -51 99920-0167 |
| Pavimentação | MAKYSINOS TRANSPORTE LTDA / (51) 3035-2515 |
| Redes Hidrossanitárias Externas | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA / (51) 99705-0094 |
| Sondagem | SHIP AMERICA FUNDAÇÕES, SONDAGES E CONSULTORIA GEOTÉCNICA LTDA / (51) 3029-0380 |
| Estrutura Telhado | ATALIBIO RODRIGUES MARTINS / 51 99733-9388 |

| SERVIÇO | EMPRESA/ CONTATO |
|---|---|
| Telha Fibrocimento | ATALIBIO RODRIGUES MARTINS / 51 99733-9388 |
| Algeroz | FUNILARIA TRESSI EIRELI / (51) 99727-3610 |
| Capa Muro | FUNILARIA TRESSI EIRELI / (51) 99727-3610 |
| Caixa de Retenção | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA / (51) 99705-0094 |
| Fossa | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA. ME / (51) 99705-0094 |
| Filtros | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA. ME / (51) 99705-0094 |
| Instalação de Equipamentos de Proteção Contra Incêndio | ROSSANA GRAZIELA FERREIRA / 51 99418-2598 |
| Forro de Gesso | MAIA GESSO E PINTURA/ (51) 99330-2246 |
| Abrigo dos Medidores de Gás | DWD - SOLUCOES EM EQUIPAMENTOS PARA ELEVACAO DE CARGAS – EIRELI |
| Porta Metálica do Quadro Geral de Baixa Tensão | A BLEHM DOS SANTOS / (51) 99743-2089 |
| Terraplenagem | MAKYSINOS TRANSPORTE LTDA / (51) 3035-2515 |

5.3 Relação de fornecedores de materiais

| MATERIAL | EMPRESA/ CONTATO/ Modelos | |
|------------------------|----------------------------------|--|
| Esquadrias de Alumínio | Janelas de Alumínio | ALUMASA IND DE PLASTICO E ALUMINIO LTDA/(51) 99199-4651 |
| Cerâmica | Piso de Banheiros | PISOFORTE REVESTIMENTO CERÂMICOS LTDA Modelo Piso: Piso Cerâmico / Esset Gray Cement Plus 45 x 45 cm |
| | Cozinha | PISOFORTE REVESTIMENTO CERÂMICOS LTDA Modelo Piso: Piso Cerâmico / Esset Gray Cement Plus 45 x 45 cm Modelo Azulejo: - Azulejo Cerâmico Detalhe: Com Engobe Impermeável Brilhante - PEI 3 - Elegance Plus - 32 x 60 cm |
| | Área de Serviço | PISOFORTE REVESTIMENTO CERÂMICOS LTDA |
| | Azulejo de Banheiros | PISOFORTE REVESTIMENTO CERÂMICOS LTDA (51) 9911-8441 Modelo Azulejo: - Azulejo Cerâmico Detalhe: Com Engobe Impermeável Brilhante - PEI 3 - Elegance Plus - 32 x 60 cm |
| Laminado | Piso | EUCATEX S A INDUSTRIA E COMERCIO (11) 3049-2233 Modelo: Prime Nogueira Natural |
| | Rodapé | EUCATEX S A INDUSTRIA E COMERCIO |
| Materiais Elétricos | Cabos de Baixa Tensão | GROWTH INDUSTRIA E COMERCIO DE CONDUTORES ELETRICOS LTDA - 11 97406-7702 |
| | | UNIC DISTRIBUIDORA LTDA - 11 91933-4430 |
| | | IBRAC INDUSTRIA BRASILEIRA DE CONDUTORES LTDA - 11 94646-5341 |

| | | |
|--|---------------------------------------|--|
| | | ENERGY CONDUTORES DO BRASIL LTDA |
| | Quadros Elétricos (CD) | BET PLASTICOS LTDA (54)32615113 |
| | Tampa Cega | TRAMONTINA SUL S/A SOPRANO ELETR. E HIDRAULICA LTDA |
| | Tomadas e Interruptores | |
| | Disjuntores | TRAMONTINA SUL S/A 51 9673-4290 |
| Materiais Hidráulicos, de incêndio e gás | Bombas Hidráulicas | RHINO INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - 51 98279-0294 |
| | Quadro Elétrico de Comando das Bombas | ROSSANA GRAZIELA FERREIRA (ATIVATEC) - 51 9 9412-5330 |
| | Caixa Sifonada | KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A. - 51 9892-9770 FORTLEV INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS LTDA - 27 99693-2820 |
| | Registros | DOCOL METAIS SANITARIOS LTDA 0800-47433 Modelos: Tipo Gaveta Basetec Tipo Pressão: Basetec Cerâmico |
| | Reservatórios de Fibra | BAKOF IND.COM. DE FIBERGLASS LTDA 51 9973-4580 CHAPECO INDUSTRIA E COMERCIO DE FIBRAS LTDA - 51 9315-9328 |
| | Reservatório Metálico | Não se aplica |

| | | |
|---|---|---|
| | Tubulação, Conexões e Buchas | KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A. - 51 9892-9770 FORTLEV INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS LTDA - 27 99693-2820 |
| | Tubulação, Conectores e Buchas das Instalações de Gás | SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA (51) 99350-4509 |
| Bombas e gerador de recalque (esgoto pluvial e cloacal) | Bombas e gerador de recalque (esgoto pluvial e cloacal) | ENGE BOMBAS COMERCIO E EXECUÇÃO LTDA (51) 99659-3224 - Maicon |
| Utensílios e Equipamentos | Cubas | ICASA INDUSTRIA CERAMICA ANDRADENSE S/A 54 9112-0475 Modelo: Sabará |
| | Torneiras | SIGMA METAIS PROMOÇÕES DE VENDAS LTDA 11 99851-5022 |
| | Vaso Sanitário | DURATEX S. A. 51 8612-1428 Modelo: Izy |
| Placas de Gesso Acartonado | Placas de Gesso Acartonado | DIVIFORTE COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO EIRELI 51 3043-2520 |
| Portas | Portas de Madeira e Dobradiças | CARIOBA ARTEFATOS DE PINUS LTDA Modelos: Porta Lisa Sólida Pintura UV |
| | Fechaduras de Portas | Soprano (54) 2109-6419 |

| | | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| | | Modelo: Pali |
| | Alumínio | ALUMASA) 99199-4651 |
| Telhas | Fibrocimento | IMBRALIT INDUSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS E FRIBROCIMENTO LTDA 48 9157-1139 |
| | Calhas | TRESSI / (51) 3037-7074 |
| Alvenaria e Revestimento | Blocos Estruturais | PAULUZZI PRODUTOS CERÂMICOS LTDA./ (51) 3451-5160 Modelo: Cerâmico |
| | Textura Acrílica Interna | Tintas Kresil Ltda +55 51 9943-5589 Modelo: cor Branco |
| | Textura Acrílica Externa | HYDRONORTH S. A. 43 2101-2000 Cor: Rio Danubio- Hydronorth Cor: Toque de Cinza- Hydronorth Cor: Flâmula cinza- Hydronorth |
| Playground | Play Compacto Em Tora | MUNDO DA CRIANCA IND E COM DE BRINQUEDOS LTDA (51) 3568-2133 |
| | Gangorra Em Tora | |

| | | |
|--------------------|--------------------------------|--|
| Pavimentação | Bloco Intertravado de Concreto | BERLIM URBANIZACAO - PRÉ-MOLDADOS DE CONCRETO LTDA - 51 9613-9090 CW OBRAS E PAVIMENTACOES LTDA. 51 9575-5840 |
| | Meio Fio | CW OBRAS E PAVIMENTACOES LTDA. 51 9575-5840 |
| Tampas de Concreto | Tampas de concreto | JULIANO H. DOS SANTOS (51) 3591-4672 |
| Elevadores | Elevadores | ELEVADORES OTIS LTDA / 51 9155-4203- Carlos / carlos.bernardes@otis.com |

5.4 Serviços de utilidade pública

| | | | |
|---|-----------------------|--|--------------------------|
|  | Polícia Militar – 190 |  | SAMU - 192 |
|  | Polícia Civil - 197 |  | Corpo de Bombeiros - 193 |
|  | Polícia Federal – 194 |  | Defesa Civil – 199 |

6 OPERAÇÃO, USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO

Serão fornecidas informações importantes sobre como utilizar seu imóvel e fazer as manutenções necessárias, de acordo com as normas técnicas vigentes.

A responsabilidade do proprietário passa a vigorar a partir do momento da entrega das chaves.

6.1 Fundações



Descrição e Característica

A fundação é a estrutura responsável por transmitir as solicitações da edificação ao solo. De acordo com o laudo técnico de sondagem, a fundação projetada foi do tipo estaca hélice contínua, estando especificada no projeto de fundação (excentricidades foram compensadas com viga de equilíbrio). A vida útil de projeto (VUP) das fundações é de 50 anos, correspondente ao nível mínimo da norma. Para atingir o desempenho estipulado, as recomendações deste Manual, no que diz respeito às manutenções necessárias e ao uso adequado, devem ser respeitadas.



Cuidados de Uso

Para que o desempenho estabelecido possa ser atendido, devem ser tomadas as seguintes precauções:

- Caso ocorra algum deslizamento do talude, chame imediatamente a defesa civil;
- Nunca retirar ou colocar material, seja ele solo ou rocha, ou qualquer outro tipo de material sobre os taludes, pois estes são sistemas sensíveis a modificações e seu sistema original deve ser mantido. Qualquer modificação indevida pode causar desastres como desbarrancamento ou escorregamento;
- Nunca modificar a inclinação do talude sem contratar um profissional habilitado para realização do projeto e execução da intervenção;
- Se o talude foi projetado e entregue com grama, nunca a retire ou a modifique;
- Nunca cortar o terreno, especialmente aqueles próximos a edificações, pois o corte do terreno pode afetar a estabilidade da estrutura e comprometê-la;
- Não obstruir a passagem d'água pelos drenos;
- Não danifique, corte ou interrompa a tubulação de drenos. Caso isso ocorra acidentalmente, providencie imediatamente seu reparo;

- As fundações e drenos foram executados com base no nível do lençol freático do terreno. Portanto, não faça drenagem ou qualquer obra próxima às fundações, pois a estrutura poderá ser comprometida;
- Qualquer escavação, mesmo que superficial, no seu terreno ou do vizinho poderá afetar a estabilidade. Não escave ou permita que isto ocorra;
- Não realizar perfurações, sondagens de solo ou estaqueamento do tipo hélice continua no seu terreno, sob risco de afetar as fundações existentes e, por conseguinte, a segurança estrutural do prédio;
- Caso algum vizinho realize intervenções em terrenos próximos (escavações, construções de porte, rebaixamento de lençol freático), comunique imediatamente a construtora e o projetista de fundações;
- Não plantar árvores ou qualquer outro tipo de vegetação próximo aos elementos de fundação, pois as raízes podem afetar a estabilidade e a estanqueidade da edificação;
- As vigas de fundação estão impermeabilizadas para evitar a umidade ascensional. Nunca raspe ou danifique esta camada de impermeabilizante. Cuide ao realizar serviços de jardinagem, mesmo de pequenos;
- Em alguns locais, as vigas de fundação estão desalinhadas das paredes do prédio, estendendo-se sobre as calçadas perimétricas. Não raspe, perfure ou quebre, em hipótese alguma, esses elementos, pois fazem parte da estrutura do prédio;
- Não é permitido aumentar a carga atuante na estrutura do prédio, como, por exemplo, aumentar o número de pavimentos ou instalar piscinas em terraços, pois as fundações não foram projetadas para suportar essa carga;
- Não alterar o uso da edificação. A alteração do tipo de uso pode danificar e até colapsar parte ou totalidade do prédio. Caso se observe que isso ocorreu em alguma unidade ou área de uso comum, deve-se comunicar ou consultar o projetista estrutural e a construtora imediatamente;
- Atentar para rompimentos de canalização de água ou esgoto no empreendimento e entorno, pois isto pode prejudicar as fundações.
- Jamais fazer qualquer alteração, corte, abertura do piso, pois este compõe a fundação e poderá acarretar problemas estruturais.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver.
- Sempre que algum elemento ou sistema das fundações, solo, drenagem, taludes e/ou demais componentes de suporte da edificação falhar ou for danificado de forma inesperada, o mesmo deve ser recuperado imediatamente, a fim de não prejudicar o uso deste e demais elementos. Todas as correções devem ser realizadas por profissional legalmente habilitado, e registradas de maneira a estarem à disposição de todos os condôminos e demais interessados.

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos das fundações, incluindo taludes, solos de aterro, rochas, entre outros.
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas fundações.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.2 Estruturas



Descrição e Característica

São os componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção. Durante sua execução, os materiais e componentes foram submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto.

O sistema estrutural utilizado é do tipo misto, com pavimento térreo/pilotis em estrutura de concreto armado moldado in loco e demais pavimentos em alvenaria estrutural de blocos cerâmico e lajes pré-moldadas conforme projeto estrutural executado de acordo com as normas brasileiras vigentes. A vida útil de projeto (VUP) do sistema estrutural é de 50 anos, correspondente ao nível mínimo da norma. Para atingir o desempenho estipulado, as recomendações deste Manual, no que diz respeito às manutenções necessárias e ao uso adequado, devem ser respeitadas.

SOBRECARGAS PREVISTAS EM PROJETO:

Para prevenir falhas e acidentes decorrentes de utilização inadequada, devem ser obedecidos os **LIMITES** de sobrecargas nas lajes, conforme a NBR 6120:

- Dormitório, sala, cozinha e banheiro = 150kgf/m²
- Área de serviço = 200kgf/m²
- Sacada, circulação do edifício, escadas = 300kgf/m²

TAIS LIMITES DE SOBRECARGAS NÃO DEVEM SER ULTRAPASSADOS



Cuidados de Uso

- É proibida a retirada, cortes ou aberturas nas paredes, pois estas têm função estrutural.
- Em caso de reforma, não faça qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais (paredes, lajes e vigas) sem antes consultar o construtor e o responsável técnico pelo projeto.
- Na ocorrência de infiltração de água, corrija imediatamente o problema para que a estrutura não seja comprometida.
- Antes de perfurar paredes, consultar projetos e detalhamento do seu imóvel, evitando desse modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás nelas embutidas.
- Para melhor fixação dos acessórios, utilize parafusos e buchas específicas.

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estrutural, vigas, lajes e alvenarias.

6.3 Alvenarias



Descrição e Característica

A alvenaria, composta por blocos cerâmicos, além de função estrutural, tem a finalidade de vedação da edificação. O assentamento dos blocos foi realizado com argamassa industrializada específica para este fim. A vida útil de projeto (VUP) do sistema de vedação externa (as fachadas) é de 40 anos, correspondente ao nível mínimo da norma, ao passo que a VUP das paredes internas é de 20 anos, correspondente ao nível mínimo da norma

A alvenaria estrutural é composta por blocos cerâmicos, por pontos de graute armado, vergas e contravergas de calhas grauteadas nas portas e janelas, cinta de graute armado no fechamento de toda alvenaria na última fiada, assim como na face superior nas janelas. Durante a execução da alvenaria, os materiais e componentes do sistema foram submetidos ao controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto.

Sendo assim, **as paredes possuem função estrutural, ou seja, as paredes do pavimento de baixo suportam as cargas do pavimento de cima, e assim sucessivamente, o que impede a**

retirada das mesmas. Para atingir o desempenho estipulado, sempre deve ser obedecido este Manual, no que diz respeito às manutenções necessárias e ao uso adequado.



Cuidados de Uso

- NÃO retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar as alvenarias, consultar projetos e detalhamentos contidos Manual do Proprietário e/ou Manual das Áreas Comuns, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais;
- Toda e qualquer reforma deve ser acompanhada e projetada por profissional habilitado. Além disso, o síndico deve ser avisado da obra com antecedência, para que ele possa verificar as alterações e consultar o projetista estrutural da edificação, bem como a construtora;
- Não furar ou remover vergas e contravergas, que são os elementos de concreto armado localizados abaixo e acima de portas e janelas. Essas vergas e contravergas auxiliam na estabilidade do todo;
- Evitar choques e impactos que possam danificar a estrutura;
- Evitar pancadas horizontais contra a alvenaria com quaisquer materiais, tanto rígidos como flexíveis;
- Nunca retirar a camada de cobertura de concreto em elementos estruturais, mesmo que refeitos com outros materiais;
- Não retire ou danifique as alvenarias das escadarias, que foram especificadas para resistir às altas temperaturas de um incêndio por determinado período;
- Jamais remover ou danificar qualquer tipo de impermeabilização.

Observação: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do apartamento, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o

aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o interior da edificação são consideradas aceitáveis e normais.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes da alvenaria;
- Caso haja fissuras aparentes na alvenaria, comunicar de imediato a construtora, se a edificação estiver dentro do prazo de garantia. Se o prazo de garantia já estiver expirado, tal situação deve ser avaliada por um profissional habilitado, a ser contratado pelo condomínio, para determinar o tratamento a ser realizado;
- É importante ressaltar que é através de fissuras externas e de falhas na integridade que a umidade penetra na edificação. Portanto, esteja atento a qualquer alteração nesse aspecto, e comunique imediatamente a construtora dentro do prazo de garantia. No caso da edificação não estar mais no prazo de garantia, as fissuras, trincas, rachaduras e/ou falhas deverão ser avaliadas por um profissional tecnicamente habilitado para tal serviço e providenciado o seu reparo. Ainda, o desempenho térmico e acústico da edificação pode ficar comprometido na ocorrência de fissuras;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais ou de fechamento, conforme Memorial Descritivo de cada empreendimento;
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.4 Impermeabilização



Descrição e Característica

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluídos ou vapores e da umidade em áreas molhadas, impedindo a infiltração de água em determinados locais da edificação (fundação, piso do banheiro, parede do box e sacada).

As etapas do empreendimento que receberam impermeabilização, são as seguintes:



Impermeabilização das vigas de fundação: Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentidos perpendiculares no topo da viga e descendo 20 cm para a face interna e externa.

Impermeabilização térrea antes da primeira fiada: Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular em uma faixa de 20 cm na superfície do contrapiso do pavimento térreo abaixo da projeção das paredes.

Impermeabilização do banheiro do térreo: Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de emulsão asfáltica em sentido perpendicular no piso e 30 cm de altura nas paredes do box e 20 cm de altura no restante das paredes. O ralo do box foi reforçado com malha antes do impermeabilizante. Obs: Os cantos entre piso e parede do box são arredondados.

Impermeabilização dos banheiros do segundo ao décimo pavimento: Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular no piso (fora do box) e 20cm de altura nos rodapés (fora do box). No box, aplicada emulsão asfáltica em toda superfície e 20 cm dos rodapés do box com os cantos arredondados, com reforço de ralo.

Impermeabilização da sacada: Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular no piso e 20cm de altura nos rodapés.

| Material | Impermeab. | Definição e local utilizado | Fotos |
|-----------------------------------|-------------------|---|---|
| Argamassa Modificada com Polímero | RÍGIDA | Tipo de impermeabilização não industrializada aplicada em substrato de concreto ou alvenaria, constituída de agregados minerais inertes, cimento e polímeros adequados, formando um revestimento com propriedades impermeabilizantes. Utilizado nas vigas de fundações, antes da primeira fiada no pavimento térreo, sacadas e banheiros. |  |
| Membrana de Emulsão Asfáltica | FLEXÍVEL | Produto impermeabilizante, moldado no local, com ou sem estruturante, aderindo material resultante da dispersão de asfalto em água, através de agentes emulsificantes. Utilizado no box do banheiro. |  |



Cuidados de Uso

- Inspeccionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias – a cada 3 meses, pois com o tempo poderá haver infiltração de água nos pontos que o rejunte foi danificado. Portanto é necessário manter os rejuntas das peças cerâmicas em bom estado para evitar este tipo de problema, sendo de responsabilidade do usuário;

- Não utilizar nestas áreas elementos agressivos como derivados de petróleo, soda cáustica e ácido, para evitar danos a impermeabilização e muito menos elementos pontiagudos ou cortantes que podem furar ou danificar os ralos ou panos, comprometendo, assim, a vedação.
- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos, por meio de fixação com buchas, parafusos, pregos ou chumbadores sobre lajes impermeabilizadas. É recomendado o uso de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem a necessidade de remoção ou causa de danos. Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, o serviço deverá ser realizado por meio de empresa especializada em impermeabilização, com o devido registro das obras, conforme descrito na ABNT NBR 5674;
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que a lavagem seja feita por empresa especializada com o devido registro do serviço, conforme a ABNT NBR 5674;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas e enxadões, nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, a fim de evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Caso ocorram problemas na impermeabilização do seu imóvel, chamar imediatamente uma empresa especializada na área;
- Não lavar áreas que não receberam o processo impermeável;
- Não introduzir objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

- No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;
- Quando houver troca de revestimento cerâmico/azulejo, cuidar para não haver ruptura da camada de proteção mecânica e da impermeabilização;
- No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios ou regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.5 Esquadrias

6.5.1 Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas



Descrição e Característica

Componente construtivo, de madeira, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. As esquadrias também abrangem batentes e outros elementos arquitetônicos.

As folhas das portas dos apartamentos são do tipo colmeia branco, semi-oca ou maciça, revestida em branco e borracha amortecedora anti-ruído, com fechadura. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico.

- **Sala de estar:** Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha madeira maciça com acabamento (externa);
- **Dormitórios:** Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha madeira semioca com acabamento (interna);

- **Banheiro:** Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha madeira semi-oca com acabamento (interna);



Cuidados de Uso

Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;

- As esquadrias devem abrir e fechar suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, para evitar danos decorrentes de impactos;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Jamais deve ser aplicada água em abundância a quaisquer componentes das portas;
- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior ou superior das portas;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação.
- Verifique e efetue a lubrificação de dobradiças.
- As fechaduras necessitam ser lubrificadas periodicamente: dobradiças e fechaduras com grafite em pó ou produtos recomendados para tal;
- Recomenda-se que a limpeza das fechaduras seja feita somente com flanela umedecida em água limpa, seguida de secagem com uma flanela seca. **Não** utilizar produtos de limpeza e ácidos nas fechaduras/ferragens.
- Não se apoie nas portas.
- Para maior segurança, recomenda-se a troca do miolo das fechaduras dos ambientes mais sensíveis em relação a guarda de itens de valor, pois várias pessoas durante o período da obra tiveram acesso as chaves.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Todas as manutenções programadas e não programadas devem ser registradas, e o proprietário do imóvel deve manter a guarda das comprovações;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem instaladas cortinas, persianas, ar-condicionado ou qualquer aparelho diretamente na estrutura das esquadrias;
- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.5.2 Esquadrias de alumínio e vidro



Descrição e Característica

Componente construtivo de alumínio cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. Todas as janelas são de alumínio conforme suas características abaixo:

- Banheiro: janela do tipo maxi-ar com vidro mini-borel 3 mm, dimensões e fabricante conforme projeto e conforme especificado neste manual;

- Cozinha: janela do tipo maxi-ar com vidro liso 3 mm dimensões e fabricante conforme projeto e conforme especificado neste manual;
- Dormitórios: janela do tipo duas folhas de correr, persiana plástica com caixa superior e com vidro . Dimensões e fabricante conforme projeto e conforme especificado neste manual;
- Sala: Porta-janela do tipo duas folhas de correr. Dimensões e fabricante conforme projeto e conforme especificado neste manual.



Cuidados de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir que a mangueira de borracha não seja danificada;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Em caso de substituição do vidro, observe se foi colocado nas baquetas, por fora e por dentro, mangueira de borracha, garantindo a estanqueidade da esquadria, e a mesma espessura original;
- Evite batidas nos caixilhos e pancadas nos vidros;
- Os vidros devem ser limpos com água e sabão ou produto específico, tendo sempre o cuidado de não danificar a esquadria.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste

Manual, acrescidas de:

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Todas as manutenções programadas e não programadas devem ser registradas, e o proprietário do imóvel deve manter a guarda das comprovações;

Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas e ar-condicionado, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se forem instaladas redes de proteção para crianças ou animais, fixadas sobre a esquadria ou parede adjacente e que interfira no correto funcionamento da esquadria;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação da esquadria causados por sobrecarga de tensão.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

6.6 Revestimentos internos

6.6.1 Reboco Argamassado e Gesso



Descrição e Característica

As paredes internas receberam revestimento argamassado nas áreas úmidas (cozinha, área de serviço e banheiro) e revestimento de pasta de gesso nas áreas secas (salas, dormitórios e circulações), conforme sistema de revestimentos descrito abaixo:

Cozinha: Chapisco e reboco argamassado em todas as paredes. Reboco de pasta de gesso em parede compartilhada com a sala

Banheiro: Chapisco e reboco argamassado em todas as paredes;

Sacada/Área de serviço: Chapisco e reboco argamassado nas paredes;

Dormitórios e circulação interna: Reboco não taliscado em pasta de gesso;

Sala Estar/Jantar: Reboco não taliscado em pasta de gesso;



Cuidados de Uso

- Se aparecer mofo, use água sanitária ou vinagre dissolvidos em água ou use detergente (com esponja ou pano levemente umedecido);
- Não use objetos pontiagudos na limpeza de cantos. Limpe apenas com uma escova apropriada;
- Mantenha espaço ao redor dos armários, principalmente, entre aqueles colocados junto às paredes externas, para que haja ventilação entre o móvel e a parede;
- Abra a janela do banheiro, após o banho, para evitar mofo no teto;
- Ao colocar pinos de sustentação, para elementos a serem pendurados na parede, devem ser usadas furadeiras e buchas apropriadas para evitar que o reboco quebre e caia.
- **As peças do seu apartamento devem permanecer arejadas e bem ventiladas, prevenindo a presença de MOFOS, em todas as estações do ano. Deve-se arejar todas as peças pelo menos uma vez ao dia.**
- **Não é de responsabilidade da empresa a presença de MOFOS ou manchas provenientes disto e sim do proprietário.**
- Entre a parede e o teto, há uma junta provocada, caso o morador queira colocar roda forro prender apenas um lado.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

6.6.2 Cerâmicas



Descrição e Característica

As áreas molháveis e molhadas dos apartamentos (cozinha, área de serviço e banheiro) foram revestidas com cerâmica nos pisos e nas paredes conforme já descrito no item a seguinte forma:

- **Banheiro:** piso e todas as paredes até o teto – exceto onde há forro de gesso;
- **Cozinha:** piso e parede hidráulica até o teto;
- **Área de serviço:** piso e parede hidráulica sobre o tanque.

As peças cerâmicas foram assentadas com argamassa específica para este fim, logo após o tempo de cura, e rejuntadas com rejunte industrializado. As peças foram revisadas antes da entrega do apartamento pela equipe de obra e pelos moradores na vistoria com o cliente, não sendo evidenciadas rachaduras, trincas ou quebras. As cerâmicas utilizadas no piso e paredes não poderão descolar, caso isto ocorra, entre em contato com a construtora.



Cuidados de Uso

- Não utilizar produtos ácidos, soda cáustica ou produtos com amoníaco, para não danificar os rejuntas ou pintura;
- **Não** utilizar qualquer tipo de produto de limpeza corrosivo, nem ácido muriático, nem vinagre.
- **Não pode ser jogada água nos pisos, seja de mangueira ou balde, pois isto pode ocasionar infiltração no piso laminado da sala e dormitórios**
- Para evitar riscos, não utilize palhas ou esponjas de aço na limpeza da cerâmica;
- Para não tirar lascas, evite bater com peças pontiagudas na cerâmica;
- Não use escovas duras para não estragar o rejunte e causar infiltração
- Na área da cozinha, limpe regularmente as cerâmicas com produto desengordurante



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- A limpeza das peças cerâmicas deve ser feita com água e sabão neutro. Uma vistoria dos revestimentos e rejuntas é importante para sua conservação. Em caso de danos de uma peça, esta deve ser substituída e refeitos os rejuntas 24 horas após;

- Em caso de aparecimento de marcas de umidade e manchas de mofo no teto de seu apartamento, solicite ao proprietário da unidade localizada acima da sua, uma verificação dos rejantes dos azulejos e pisos cerâmicos.
- **Em caso de necessidade de manutenção no apartamento que envolva a substituição de peças cerâmicas, as novas unidades serão repostas com materiais que apresentem as mesmas características técnicas, como dimensão e cor. Contudo, poderá haver variação de tonalidade entre os lotes, o que é inerente ao processo de fabricação. Dessa forma, a construtora não se obriga a realizar a substituição por peças com tonalidade idêntica às originalmente instaladas.**

6.6.3 Piso laminado



Descrição e Característica

O piso laminado, também conhecido como piso flutuante, é constituído de lâmina de madeira. O piso laminado é montado por cima de manta lisa de polietileno distribuída pela superfície da laje, não é colado nem pregado, apenas fixado pelos rodapés e perfil “T” utilizado também como acabamento do mesmo. Serão revestidos com laminado os pisos das seguintes áreas:

- **Sala de Estar/Jantar e Hall;**
- **Circulação interna dos apartamentos;**
- **Dormitórios.**



Cuidados de Uso

- Conservação do dia –a –dia com vassoura ou aspirador de pó (exceto aspirador com tubo de sucção raspando no piso) para remoção da sujeira comum e poeira, passando posteriormente pano seco. Recomenda-se a limpeza sempre no sentido longitudinal do piso;
- Recomenda-se utilização de cadeiras com rolante de poliuretano. No caso de usar qualquer outro tipo de rolante poderá causar riscos e danificar seu piso laminado;
- É indispensável o uso de feltros protetores nos pés de cadeiras, mesas e móveis. Assim evita-se o aparecimento de riscos em seu piso;
- **Dica do Fabricante – para sujeiras mais difíceis pode-se usar um pedaço de algodão com algumas gotas de acetona;**
- O piso laminado não pode ser exposto à umidade e receber quantidades abundantes de água, seja de lavagem ou da chuva – **fique atento com janelas abertas em dias de chuva**

- Não utilize produtos abrasivos, pois os mesmos podem causar danos irreversíveis em seu piso;
- Não utilize cera, pois a mesma cria uma fina camada de gordura, dificultando a limpeza do seu piso e conseqüentemente o aparecimento de manchas;



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

6.6.4 Pintura



Descrição e Característica

Utilizada como camada de recobrimento de uma superfície, a pintura além de decorativa tem a função de proteger, ou seja, evitar a degradação precoce do substrato sobre a qual é aplicada. A seguir estão descritas as características da pintura dos ambientes internos:

- **Salas / Circulação / Dormitórios:** 01 demão de fundo preparador / 01 demão de tinta acrílica.
- **Cozinha:** 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica (nas superfícies sem azulejo).
- **Sacada/ Área de serviço:** 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica (nas superfícies sem azulejo).
- **Tetos:** 01 demão de selador / 01 demão de massa para regularização / 01 demão de textura acrílica.



Cuidados de Uso

- As paredes e tetos quando manchados, devem ser limpos com esponja ou pano limpo, levemente umedecido e sabão neutro em pequena quantidade;
- Para evitar o aparecimento de MOFO na pintura é necessário deixar a peça o mais ventilado possível continuamente, tomando alguns cuidados como: deixando as janelas abertas o máximo possível, não secando roupa dentro do apartamento com as janelas fechadas, não cozinhando com as janelas fechadas, abrindo as janelas do banheiro após o banho, entre outros;
- No caso de aparecimento de mofo, deve-se combatê-lo tão logo ele apareça com uma solução de água sanitária diluída em água.

- Devido à dilatação térmica dos materiais componentes da tinta e/ou no encontro de dois materiais diferentes – principalmente nos vãos de esquadrias – podem ocorrer pequenas fissuras. Tais fissuras não ultrapassam a espessura do revestimento (tinta e/ou reboco) e, portanto, não se configuram problemas estruturais.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- As áreas internas devem ser pintadas em intervalos regulares, de forma a evitar envelhecimento, a perda do brilho, o descascamento e o aparecimento de fissuras.
- **Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação deve ser feito o tratamento das fissuras. Esta medida é tomada também na área externa evitando assim infiltrações futuras de água.**

6.7 Forros



Descrição e Característica

Os forros foram executados em lajes pré-moldadas aparente somente texturada conforme item pintura (podem apresentar pequenos furos na laje devido a incorporação de ar durante a concretagem e este aspecto é inerente ao processo construtivo).

Os forros de gesso (sanca) foram executados no banheiro, cozinha e área de serviço. A fixação se dá através de perfis metálicos fixados às paredes e ao teto. Seu sistema de pintura é semelhante às demais áreas de teto. **É EXTREMAMENTE PROIBIDO a fixação de qualquer material ou equipamento nos forros de gesso (sanca) executados no banheiro, cozinha e área de serviço.**



Cuidados de Uso

- Não permitir umidade no forro;
- Caso perceba sinais de umidade no forro, contatar imediatamente o síndico do condomínio, pois pode haver infiltração do apartamento acima.
- **Não** é permitida a execução de furos e fixação de ganchos para a sustentação de elementos diversos (exemplos: lustres acima de 5Kg, vasos de plantas, etc.);



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

6.8 Piso Intertravado



Descrição e Característica

Com boa aderência e superfície plana, os blocos intertravados são peças modulares de concreto, assentados sobre um colchão de pó de brita e travados através de contenção lateral e por atrito entre as peças. No empreendimento este piso foi aplicado nos seguintes locais:

- Ruas internas
- Estacionamento
- Circulações de pedestres;



Cuidados de Uso

- Para lavagem do piso, não utilize lavadora a jato de alta pressão na posição vertical pois pode ocorrer a perda de areia existente entre as peças;
- Preferencialmente utilize vassoura para limpeza;
- Se parte do piso apresentar erosão, contate imediatamente a Construtora.
- As ruas internas foram projetadas para a circulação de carros de passeio. É vedado o trânsito de veículos de carga, que podem comprometer a pavimentação e acarretar na perda de garantia.

6.9 Instalações Elétricas



Descrição e Característica

A rede elétrica de um apartamento é item muito importante na segurança do prédio. As instalações elétricas foram executadas conforme o projeto específico, possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos e usuais em residências unifamiliares. Os pontos de tomada e luminárias do seu apartamento foram todos testados e não devem apresentar problemas.

O condomínio é abastecido por uma rede de média tensão. Na lateral de cada bloco, há um transformador que rebaixa a tensão elétrica para 220 volts para consumo dos blocos.

Cada bloco de apartamentos possui quadro de medidores e um quadro de distribuição de circuitos (SERVIÇO), onde estão colocados disjuntores, que são chaves de segurança dos diversos circuitos do imóvel. Também possuem estes quadros a Portaria, o Salão de Festas e a Academia.

Para a instalação do chuveiro nos vestiários, assim como qualquer instalação elétrica, deverá ser feita por um profissional qualificado para realizar a instalação evitando problemas futuros.

OBSERVAÇÃO: Recomenda-se que a porta do quadro de medidores seja mantida permanentemente chaveada, evitando o acesso de crianças e de pessoas sem conhecimento das instalações elétricas. É importante que o zelador/porteiro ou pessoa responsável tenha conhecimento da localização de todos os disjuntores do prédio e o local ao qual eles pertencem.

As luminárias externas fixadas à postes (pétalas) têm fornecimento proveniente dos disjuntores de serviço dos respectivos blocos, que se encontram nos quadros de medição. Portanto, é de responsabilidade do condomínio sua manutenção e despesas geradas.

As luminárias que estão localizadas nas paredes externas dos blocos e no muro do condomínio estão seladas com vedante poliuretano, quando houver necessidade de fazer a substituição de lâmpadas, deve-se fazer a vedação novamente.



Cuidados de Uso

- **Não sobrecarregar os circuitos, respeitando as cargas máximas. Caso isso venha ocorrer os mesmos são desativados automaticamente por medida de segurança.**
- Para manutenção preventiva na parte elétrica, recomenda-se antes de tudo, **chamar um profissional habilitado;**
- Quando um disjuntor desarmar, examinar os equipamentos ligados ao respectivo circuito. Pode ter havido um curto-circuito, sobre carga ou até a queima de uma lâmpada. Jamais forçar um disjuntor a permanecer ligado. Em caso de dúvida, procurar por um profissional;
- Antes de adquirir aparelhos, verifique a tensão de trabalho, tendo em vista que o apartamento foi projetado para trabalhar em tensão **220 volts** e certifique-se de que o local escolhido para o instalar é adequado ao seu funcionamento;
- Caso haja a necessidade da instalação de equipamentos de potência acima da capacidade projetada para o seu apartamento, deve-se modificar a rede elétrica até o ponto desejado, trocando-se o disjuntor e eventualmente os fiões, a fim de evitar o superaquecimento e a queima da fiação. Este serviço só pode ser realizado por um profissional habilitado e acarreta a perda de garantia do sistema elétrico junto à Construtora;

- Em caso de incêndio, desligue o quadro de disjuntores;
- Antes de fazer qualquer furo nas paredes ou piso, veja onde ficam as instalações elétricas, consultando o Projeto Elétrico;
- Os interruptores e tomadas devem ser limpos apenas nas partes externas, somente com um pano seco;
- Não ultrapasse a carga elétrica prevista no projeto.
- Ao fazer qualquer conserto na rede elétrica, desligue o disjuntor referente ao circuito ou, em caso de dúvida, o disjuntor geral.
- Se o chuveiro elétrico não esquentar a água, verifique se o disjuntor está desarmado e religue-o. Se o problema continuar, verifique o funcionamento do mesmo e substitua-o se for o caso. Atenção para a tensão e potência corretas – segundo a NBR 5410/2004, a potência recomendada e considerada em projeto para o chuveiro elétrico é de 5.400W
- **Não** instale lustre ou similares sem verificar se a chave do circuito está desligada, atentando para as emendas de fios, que, quando mal executadas, podem ocasionar interrupção de luz em alguns pontos do imóvel.
- Ao lidar com eletricidade, use um calçado com sola de borracha maciça, pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola-o do chão, evitando choques. Nunca segure dois fios ao mesmo tempo.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

6.9.1 Instalações de ar-condicionado



Descrição e Característica

O apartamento foi projetado para receber a instalação de ar-condicionado nos dormitórios e sala de estar. DEVE-SE utilizar ar tipo split, para o qual há pontos elétricas específicos, bem como pontos de dreno no lado interno. Destaca-se que este tipo de instalação deve ser realizado por equipe especializada, que forneça garantia e ART dos serviços. **Para instalação das máquinas condensadoras, deve-se utilizar buchas e furos específicos, sendo de escolha do condomínio/cliente o local que a condensadora será instalada. Recomendamos que a condensadora fique espelhada com o split interno (nos casos dos quartos), para evitar que a tubulação fique exposta no ambiente interno, pois, instalando dessa forma, a tubulação não**

ficará aparente. Em todo e qualquer tipo de furação executada para a instalação de máquinas condensadoras, deve-se certificar que o entorno dos furos – entre parede e tubulações - sejam vedados com material apropriado (selante poliuretano base polimérica), de modo que não haja, assim, a possibilidade de infiltração de água nestes locais.

IMPORTANTE: o projeto contempla drenos nos pontos internos do apartamento na quantidade de 1 por cômodo. Não há previsão para pontos de dreno para as unidades externas, que podem gerar água de condensação em caso de uso no modo aquecedor;

OBSERVAÇÃO: O síndico deve fiscalizar a correta instalação dos equipamentos de ar condicionado, organizando alinhamentos e pontos de dreno, uma vez que estes aparecem na fachada do empreendimento e podem comprometer a estética.



Cuidados de Uso

- Em hipótese alguma, faça perfurações extras para passagens de tubulações do ar-condicionado.
- Não instalar condicionador de ar com potência superior à especificada neste manual, sob pena do aparelho não funcionar ou haver sobrecarga na rede elétrica e, por conseguinte, danos aos cabos e risco de incêndio.
- Não sobrecarregar os circuitos, respeitando as cargas máximas. Caso isso venha ocorrer os mesmos são desativados automaticamente por medida de segurança.
- É proibido a instalação de ar-condicionado tipo janela, pois não podem ser abertos quaisquer vãos internos ou externos nas paredes, sob o risco de comprometer a estabilidade da edificação.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

6.9.2 Instalações Telefônicas



Descrição e Característica

Para telefonia fixa, o projeto prevê apenas tubulação (dutos secos / esperas) para a passagem de enfição em par metálico. Caso os condôminos queiram instalar ou adquirir uma linha telefônica

fixa, devem contato com o prestador de serviço pretendido e solicite a passagem da enfição. O DG primário de telefonia (caixa de entrada de linhas telefônicas) foi instalado na parede externa da portaria, e deve receber os cabos da operadora contratada.

6.9.3 Instalação de Antena/ Interfone



Descrição e Característica

A Construtora NÃO instala antena coletiva nem interfone no empreendimento. Os apartamentos possuem tubulação (espera), sem fiação para antena coletiva de TV e porteiro eletrônico.

6.10 Instalações Hidrossanitárias



Descrição e Característica

O sistema de água potável é abastecido pela concessionária de saneamento (SEMAE) através de rede pública. Esta rede abastece os reservatórios inferiores (1 por torre) e é bombeada para os reservatórios superiores, localizados no pavimento técnico acima do último pavimento.

Os apartamentos são alimentados por redes de água provenientes do reservatório superior. Seu apartamento possui registro na sacada ou cozinha referente aos pontos de água da cozinha e área de serviço e registro no banheiro referente aos pontos de água do banheiro. Caso ocorra algum vazamento ou necessidade de manutenção ou outro problema, pode-se fechar os registros e proceder o conserto sem afetar os vizinhos. Em caso de problemas nas redes gerais, deve-se fechar o registro localizado junto aos medidores de água ou o registro geral, localizado imediatamente após a saída do reservatório superior, conforme o projeto, que bloqueará a água para toda a tubulação do seu apartamento ou de todos os apartamentos do bloco, conforme o caso. Ao reabrir os registros, fazê-lo vagarosamente, para evitar altas pressões na tubulação e o seu rompimento.

O material empregado nas redes referidas é de primeira qualidade de PVC, para água fria e esgoto, dimensionados conforme normas e padrões adotados pela ABNT. As redes d'água foram testadas com pressurização artificial. As tubulações foram testadas antes da entrega do imóvel para evitar futuros problemas.

6.10.1 Bombas

O fornecimento elétrico das bombas de recalque d'água se localiza na respectiva torre. Portanto, para que seja possível seu funcionamento, o disjuntor deverá estar ligado.

Para garantir a vida útil e durabilidade das bombas, **é recomendável que haja um revezamento de uso entre ambas (principal e reserva) de 30 em 30 dias, obtido através do modo “AUTO”**. A opção “MANUAL” permite a seleção de apenas uma das bombas para funcionamento pleno, função útil principalmente em casos de necessidade de reparo do outro motor.

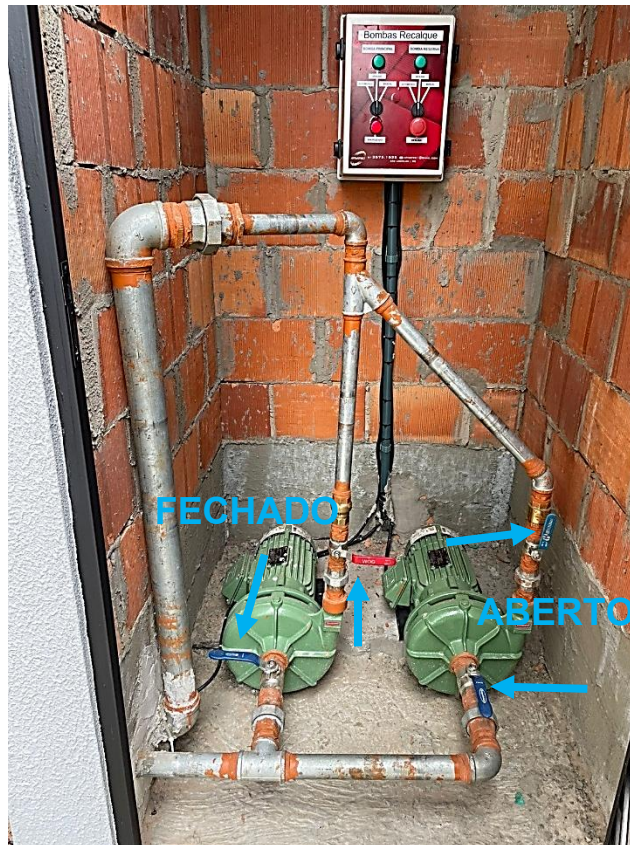
Antes de direcionar os botões seletores de modo e bomba no quadro de comando, é **OBRIGATÓRIO** desligar a energia das bombas no disjuntor (localizado no DG da torre).

As bombas, bem como seu respectivo quadro, se encontram em um compartimento próprio para tal finalidade, denominado Casa de Bombas, atrás de cada Torre.

Para alternar entre os modos “AUTO” e “MANUAL”, direcionar as chaves de acordo com as indicações constantes nas imagens seguintes. A posição intermediária (neutra) desliga o sistema.



Antes de ligar o sistema e selecionar um dos motores, é **OBRIGATÓRIO** que o registro de água correspondente (acima de cada bomba) esteja aberto, bem como os registros de saída dos reservatórios inferiores, conforme imagens abaixo:



Não se deve, em hipótese alguma, ligar qualquer uma das bombas sem que as os critérios seguintes estejam atendidos:

- Os respectivos registros devem estar abertos;
- Deve haver volume mínimo de 6 anéis de água nos reservatórios inferiores.

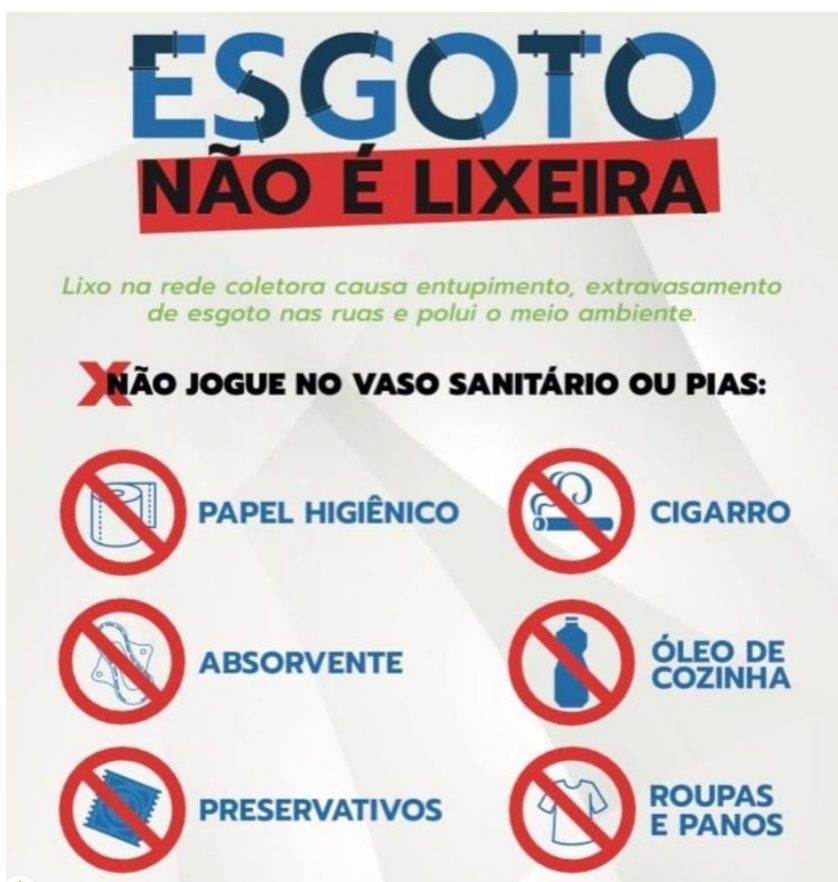
A não observância destas disposições pode sumariamente provocar queima dos dispositivos elétricos e mecânicos e danos às redes de água.

O quadro de comando é um dispositivo elétrico, que, e em caso de intervenção inadequada, pode sofrer avarias e causar danos ao sistema de recalque, bombas e tubulações hidráulicas adjacentes. **Portanto, durante o período de garantia, é proibido abrir a tampa frontal. Tal procedimento, caso verificada a necessidade de manutenção, só pode ser realizado pela Baliza Empreendimentos Imobiliários (ou equipe por esta autorizada). Caso se observe que o lacre de segurança originalmente disposto foi danificado, a consequência imediata é a perda de garantia.**



Cuidados de Uso

- No início da utilização das instalações do apartamento deve-se limpar, com maior assiduidade os aeradores das torneiras, pois é comum ficar acumulados nestes pontos restos das soldas dos canos.
- O ralo do Box deve ser limpo periodicamente, de forma a evitar entupimentos;
- Podem surgir pequenos vazamentos nos ramais do esgoto sob pias e cubas e nas ligações de torneiras e registros, os quais só são perceptíveis após o uso contínuo. Em alguns casos, tais vazamentos podem ser resolvidos com simples reaperto das peças. Caso o reaperto não resolva o problema, feche o registro, entre em contato com a construtora, para que medidas para solucionar o problema sejam tomadas.
- **É necessária colocação de elemento que impossibilite a saída de água do box (cortina ou box), evitando assim vazamento para o restante do banheiro e piso laminado, na sala e dormitórios.**
- Em caso de entupimento dos ramais de esgoto jamais se deve usar metais ou outros procedimentos que possam danificá-los.
- É extremamente necessário zelo das instalações hidrossanitárias, pois comumente suas avarias criam grandes desconfortos. Portanto, sempre que houver defeitos, contrate um profissional habilitado e isole o uso da área até que o problema seja solucionado.
- **Não** utilizar nestas áreas elementos agressivos como derivados de petróleo, soda cáustica e ácido, para evitar danos à impermeabilização e muito menos elementos pontiagudos ou cortantes que podem furar os ralos, comprometendo, assim, a impermeabilização e a vedação.
- Não jogue água fervente nos tanques, pias e ralos, sob pena de enrugam e danificar as tubulações, visto que a tubulação de PVC não resiste a temperaturas superiores a 70°C.
- Ao deixar o Salão de Festas fechado por um longo período, o registro, que se encontra na parte externa, deve ser fechado.



- A tampa frontal do painel de comando das bombas de recalque não deve ser aberta;
- Sempre que realizada limpeza dos reservatórios inferiores, antes de ligar as bombas de recalque novamente, é necessário soltar a união galvanizada imediatamente acima do conjunto de motores e permitir a saída de ar do sistema.



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.
- Os reservatórios inferiores e superiores devem ser higienizados regularmente, a cada 6 meses. Para a realização deste serviço, deve-se usar duas escadas, sendo uma para o lado externo do reservatório e outra para o lado interno. Para facilitar a passagem pelos alçapões, recomendamos que as escadas sejam dobráveis (não fornecidas pela Construtora), conforme exemplo abaixo:



6.11 Louças/ Metais



Descrição e Característica

Foram instaladas louças e/ ou metais conforme detalhados a seguir:

- Banheiro: bacia sanitária de louça branca, com caixa de descarga acoplada, lavatório com coluna de louça branca, torneira metálica com válvula e sifão de PVC.
- Área de serviço: Espera de esgoto para instalação de tanque (não fornecido), espera para instalação de torneira para tanque (não fornecida), e ponto de água e esgoto para instalação de máquina de lavar roupas. Estes equipamentos devem ser instalados por profissional habilitado.



Cuidados de Uso

- Conforme NBR 15097 – Aparelho sanitário de material cerâmico, item 5.3 resistências mecânica dos aparelhos sanitários indica que as bacias sanitárias devem resistir a uma carga de 2,2 kN (220kg) – Não exceda esta carga! Cuidado ao subir sobre a bacia sanitária, o peso concentrado em um único ponto pode causar a sua quebra acidental.
- É importante que se tenha o cuidado de não bater contra as louças, pois isso poderá causar a quebra ou trinca da peça;
- Para lavar, é aconselhável usar um pano com qualquer produto de limpeza biodegradável, encontrado no mercado para este fim;
- Durante a limpeza dos metais, não usar palha de aço, saponáceos ou assemelhados, pois podem arranhar as peças;
- Verifique vazamentos nas válvulas ou caixas de descarga;
- Não utilize os tanques, lavatórios ou vasos sanitários como apoio para coisas pesadas;

- Não pendure objetos nas tubulações aparentes;
- Não utilize esponja ou palha de aço e produtos químicos para a limpeza das torneiras, registros, pias, tanque e vaso sanitário. Use água e sabão neutro, com pano macio;
- Não se apoie ou fique de pé sobre as louças, pois isso pode causar a quebra e, conseqüentemente, machucá-lo gravemente;
- Sempre fechar o registro em caso de reparos, instalações ou trocas de materiais;
- Os acúmulos de resíduos nas tubulações podem causar entupimentos nos aeradores (bico das torneiras), uma limpeza periódica pode prevenir o entupimento;
- Em caso de entupimento de pias e lavatórios não usar produtos com base de soda cáustica e ferramentas não apropriadas, como arames. Utilizar desentupidor de borracha e caso não obtiver resultado, chamar um profissional habilitado;

6.12 Instalações de Combate ao Incêndio



Descrição e Característica

O prédio possui todos os dispositivos requeridos por Normas Brasileiras e regulamentos municipais conforme laudo específico aprovado junto com o projeto arquitetônico e de acordo com o Plano de Prevenção e Combate à Incêndios (PPCI). O prédio conta com iluminação de emergência, extintores, mangotinhos e balizamento de saída.

Os extintores de incêndio servem a um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para qual é indicado e como utilizá-lo.

| CLASSE DE INCÊNDIO | TIPO DE INCÊNDIO | EXTINTOR RECOMENDADO |
|--------------------|---|--|
| A | Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc. | Água pressurizada |
| B | Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo | Gás Carbônico, Pó Químico Seco, Espuma |
| C | Material elétrico, motores, transformadores, etc. | Gás Carbônico, Pó Químico |
| D | Gases inflamáveis sob pressão | Pó Químico |

O extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros



Cuidados de Uso

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Ligue imediatamente para o corpo de bombeiros pelo número 193.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.
- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.
- **NÃO TENTE SALVAR OBJETOS – SUA VIDA É MAIS IMPORTANTE.**
- **Mantenha os extintores de incêndio sempre dentro da data de validade. Atente também para a sua pressão: mesmo antes de estarem vencidos, eles podem despressurizar. Nestes casos, devem ser substituídos.**



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

6.13 Jardins



Descrição e Característica

Na elaboração do jardim, buscou-se trabalhar com espécies comuns na região, resistentes, de fácil aclimatação e conservação



Cuidados de Uso

- **O jardim necessita de conservação permanente (corte, poda e irrigação), inclusive replantio de espécies vegetais caso sejam verificados danos.**

- Após a entrega do empreendimento, a manutenção das áreas de ajardinamento e árvores plantadas é de inteira responsabilidade do condomínio, bem como os cuidados com a espécie transplantada.
- **É fundamental esclarecer que a Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMAN – pode, a qualquer momento e sem agendamento prévio, solicitar vistoria das áreas vegetais. A não autorização de entrada ou descumprimento das obrigações básicas descritas acima, pode acarretar multa e procedimentos jurídicos ao condomínio.**



Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

7 PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS

Este documento se trata de um modelo de “Plano de Manutenção” para o empreendimento: RESIDENCIAL RESERVA DO ARVOREDO.

É de responsabilidade do condomínio e do proprietário atender as exigências da legislação e das normas brasileiras em relação uso e manutenção de seu imóvel. Este manual tem como objetivo orientar sobre os prazos e ações de manutenções preventivas a serem feitos no seu apartamento e nas áreas de uso comum, a fim de maximizar a sua vida útil.

São sistemas como os descritos abaixo que compõem a área privativa dos apartamentos e aéreas de uso comum que devem ser inspecionados regularmente conforme plano.

1. Fundações
2. Estruturas
3. Alvenaria
4. Impermeabilização
5. Esquadrias de Madeira
6. Esquadrias de Alumínio
7. Esquadrias de Aço
8. Revestimento argamassado e em gesso
9. Revestimento Cerâmico
10. Revestimento de Piso Laminado
11. Instalações Elétricas
12. Instalações Hidráulicas
13. Instalações de Gás

14. Louças Sanitárias
15. Caixas e Válvulas de Descarga
16. Telefonia
17. Pintura interna e externa
18. Vidros
19. Playground
20. Central de Gás
21. Salão de Festa
22. Telhado
23. Entre outros.

A seguir seguem os prazos e ações a serem tomadas para a manutenção de cada um dos sistemas e seus elementos.

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|------------------------|--------------------------|---|--|
| A cada 1 semana | Ar-condicionado | Ligar o sistema | Morador |
| | Churrasqueira | Fazer limpeza geral | Morador |
| | Sistema hidrossanitário | Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias. | Equipe de manutenção local |
| | Playground | Verificar integridade dos brinquedos e manutenções conforme Manual entregue ao Síndico. | Equipe de manutenção local/ Empresa especializada |
| | Lixeiras | Deve ser feita a limpeza da área destinada ao depósito do lixo, evitando, assim, o mau cheiro e o acúmulo de insetos. | Equipe de manutenção local/ Empresa especializada |
| A cada 15 dias | Sistema hidrossanitário | Verificar o funcionamento das bombas e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio. | Equipe de manutenção local |
| A cada mês | Jardim | Manutenção Geral (conservação permanente (corte, poda e irrigação), inclusive replantio de espécies vegetais caso sejam verificados danos). | Equipe de manutenção local/ Empresa especializada |
| | Iluminação de emergência | Efetuar teste de funcionamento de todo o sistema, conforme instruções do fornecedor. | Equipe de manutenção local |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|-----------------------|---|--|--|
| | Pedras naturais (mármore, granito e outros) | Verificar a sua integridade e polimento. Se necessário, encerar. | Equipe de manutenção local |
| | Bombas de incêndio | Testar seu funcionamento, observada a legislação vigente. | Equipe de manutenção local. |
| | Ralos, grelhas, calhas e canaletas | Limpar o sistema de águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade, especialmente em épocas de chuvas intensas. | Equipe de manutenção local |
| A cada 2 meses | Instalações elétricas | Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR. | Equipe de manutenção local/empresa capacitada |
| | Iluminação de emergência | Para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga de bateria selada e nível de eletrólito da bateria comum conforme orientações do fabricante. | Equipe de manutenção local |
| | Instalações de combate ao Incêndio | Verificar e efetuar testes de funcionamento de todo os sistemas de PPCI (Extintores, Iluminação de emergência, mangotinhos, instruções...) | Equipe de manutenção local |
| A cada 3 meses | Sistema hidrossanitário – água não potável | Inspeccionar e limpar as caixas de gordura | Morador |
| | Impermeabilização | Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta. | Morador |
| | Esquadrias de alumínio | Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes | Morador |
| | Portas corta-fogo | Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas. Verificar a abertura e fechamento a 45°. Se for necessário, fazer a regulagem, chamar empresa especializada. | Equipe de manutenção local. |
| | Esquadrias de Aço | Verificar integridade das portas (de entrada dos blocos, medidores, salão de festa e etc), janelas (circulação e de passagem na platibanda), guarda-corpos e evitar o aparecimento de ferrugens. | Equipe de manutenção local/ Empresa especializada |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|--|--|---|--|
| | Pavimentação | Verificar a integridade da pavimentação, corrigir caso solte alguma peça do pavimento intertravado. | Equipe de manutenção local/ Empresa especializada |
| A cada 3 meses ou quando ocorrer um evento não previsto (chuva acima do normal, intervenção próxima aos pontos de drenagem, entre outros) | Fundações | Realizar a limpeza do sistema de drenagem | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| A cada 6 meses | Churrasqueira | Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos necessários | Equipe de manutenção local/empresa capacitada |
| | Fundações | Análise visual de falhas nos taludes e sistemas de drenagem | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | Instalações elétricas | Verificar o estado de carga dos acumuladores, colocando em funcionamento o sistema por pelo menos 1h ou pela metade do tempo garantido, a plena carga, com todas as lâmpadas acesas | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | Sistema hidrossanitário – água não potável | Verificar os ralos, tanques e pias | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | | Limpeza das caixas de passagens de esgoto | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | | Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga do vaso sanitário. | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | Sistema hidrossanitário | Verificar mecanismos internos da caixa acoplada | Equipe de manutenção local |
| | | Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta | Equipe de manutenção local |
| | | Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga | Equipe de manutenção local |
| | | Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras | Equipe de manutenção local |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|--|--|---|---|
| | | Realizar a higienização de reservatórios de água, superiores e inferiores | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Verificação da integridade do revestimento argamassado (aparecimento de fissuras e falhas) efetuar reparo se necessário | Morador |
| A cada 1 ano | Instalações elétricas | Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções | Empresa especializada |
| | | Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição. Atenção especial para o conector do neutro, que concentra todos os circuitos. | Empresa especializada |
| | | Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros); | Empresa especializada |
| | Sistema de Proteção a descargas atmosféricas | Inspecionar a sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência, conforme a legislação vigente. | Empresa especializada |
| | Sistema de cobertura | Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar, onde necessário. | Equipe de manutenção local/Empresa especializada |
| | Revestimento cerâmico interno | Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema; | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| | | Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação, e outros elementos. | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| | Rejuntas | Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação, e outros elementos onde houver. | Equipe de manutenção local / Empresa especializada |
| Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas | Empresa capacitada / Empresa especializada | |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|-----------------------|---|---|---|
| | Sistema de gás | Verificar o estado da tubulação e condução do gás | Empresa capacitada |
| | | Verificar a validade dos equipamentos instalados | Empresa capacitada |
| | | Verificar se os dispositivos de segurança ainda estão adequados às normas vigentes | Empresa capacitada |
| | | Emitir um laudo técnico, certificando que as instalações estão seguras e operando conforme o projetado | Empresa capacitada |
| | Pisos laminados | Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas | Equipe de manutenção local / Empresa Capacitada |
| | Vidros | Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos. | Equipe de manutenção local/ empresa capacitada |
| | Muros Pré-Moldados | Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário. | Equipe de manutenção local/ Empresa especializada |
| | Sistema hidrossanitário – água não potável | Limpeza das tubulações de esgoto com hidro jato. / Solicitar e arquivar laudo de comprovação do serviço. Não apresentar o laudo pode acarretar na perda de eficiência do sistema e a consequente perda de garantia. | Empresa habilitada |
| | Impermeabilização | Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e de outros elementos. | Empresa Capacitada / Empresa Especializada |
| | | Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta. | Empresa Capacitada / Empresa Especializada |
| Esquadrias de madeira | Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade onde for necessário. | Empresa capacitada / Empresa especializada | |
| Fundações | Verificar a integridade do sistema de impermeabilização das vigas de fundações, através de inspeção visual das alvenarias e da própria estrutura da edificação, que não podem apresentar umidade, excetuando a proveniente de água de chuva, de fontes externas ou de umidade do ar | Empresa capacitada/ Empresa especializada | |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|---------------------------------------|--|---|---|
| | Esquadrias de alumínio | Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário. | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| | | Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas; | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| | | Verificar nas janelas Maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros; | Equipe de manutenção local / Empresa Capacitada |
| | Sistema hidrossanitário | Verificar a estanqueidade da válvula de descarga e torneiras. | Equipe de Manutenção local |
| | | Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação. Recuperar sua integridade onde necessário | Equipe de manutenção local/empresa capacitada |
| | | Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos | Equipe de manutenção |
| A cada 1 ano ou sempre que necessário | Esquadrias de madeira | Substituição das peças plásticas, de borrachas de amortecimento e das ferragens, quando apresentarem defeitos que comprometam o desempenho de estanqueidade, vedação e desgaste. | Empresa capacitada/ |
| | | Substituição das borrachas de amortecimento e das ferragens, quando apresentarem defeitos que comprometam o desempenho da esquadria. | Empresa capacitada/ |
| | Instalações elétricas | Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros) | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras | Empresa capacitada / Empresa especializada |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|---|--|--|--|
| | Pinturas (interna) | Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras. | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| | Sistema de proteção contra incêndio | Recarregar extintores | Empresa especializada |
| A cada 1 ano ou sempre que houver suspeita de vazamento de gás | Revestimento cerâmico externo | É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem. | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| | Sistema de gás | Realizar teste de estanqueidade | Empresa capacitada |
| A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas | Sistema hidrossanitário – água não potável | Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais | Morador |
| A cada 2 anos | Fundações | Realizar uma medição da vazão dos drenos profundos sub-horizontais | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | Esquadrias de madeira | Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada | Empresa especializada |
| | Sistema hidrossanitário | Realizar uma inspeção preventiva, de modo que se verifique a existência de manifestações patológicas que possam comprometer o desempenho do sistema hidrossanitário. | Empresa habilitada |
| A cada 2 anos ou quando necessário em função do uso | Textura e pintura (externa) | Devem ser pintadas com tinta elastomérica original ou equivalente as áreas de uso comum e as fachadas das edificações e elementos, garantindo a estanqueidade da fachada, o descascamento e eventuais fissuras. Atenção para atendimento das normas de segurança do trabalho e trabalho em altura. Sempre contratar empresas com profissionais habilitados | Empresa capacitada / Empresa especializada |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|----------------------|--|---|--|
| | Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Inspeção geral do revestimento, para a verificação da integridade do sistema. Esta inspeção deve ser registrada. | Empresa capacitada |
| A cada 3 anos | Fundações | Realizar uma vistoria técnica para verificar a situação dos taludes e de seu sistema de drenagem, tais como a ocorrência de: trincas; deslocamentos; obstrução da drenagem; erosão e outros fatores que possam causar dano aos taludes e ao sistema de drenagem. Esta inspeção deve ser registrada e catalogada, junto da ART/RRT do profissional responsável. | Profissional habilitado |
| A cada 5 anos | Fundações e Contenções | Realizar ensaios de verificação de cargas e inspeção da integridade das cabeças dos tirantes (quando for o caso) | Empresa capacitada/ Empresa especializada |
| | | Realizar uma vistoria técnica para verificar as condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio. Esta inspeção deve ser registrada e catalogada, junto da ART/RRT do profissional responsável. | Profissional habilitado |
| | Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa) | Inspeção geral da pintura, para a verificação da existência de fissuras, falhas, descolamentos, desbotamento e outras manifestações patológicas que podem comprometer o desempenho do sistema. Estas inspeções devem ser registradas, junto com a ART/RRT do responsável. Caso seja verificado alguma manifestação patológica, deve-se proceder ao reparo imediatamente, atendendo-se para as comprovações da manutenção (Nota Fiscal, fotos, relatórios, ART/RRT dos serviços, entre outros) a serem mantidas em poder dos responsáveis do imóvel. | Profissional habilitado |

| Periodicidade | Sistema | Atividade | Responsável |
|---------------|-------------------------------|---|-----------------------|
| | Revestimento Cerâmico Interno | Inspeção geral do revestimento, para a verificação da integridade do sistema. Esta inspeção deve ser registrada. Verificação, em especial, da integridade da aderência das pastilhas cerâmicas ao revestimento argamassado e ao substrato e a integridade e a elasticidade dos selantes das juntas. | Empresa especializada |

8 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES – INFORMAÇÕES ÚTEIS

8.1 Meio Ambiente e Sustentabilidade

8.1.1 Dicas importantes para economia de energia água

- Poupe água. Assim você contribui para a preservação do meio ambiente e para a economia da sua família, sem perder o conforto, a segurança e o bem-estar.
- Escove os dentes com a torneira fechada;
- Tome banhos rápidos;
- Enquanto fizer a barba, abra a torneira apenas para limpar o aparelho ou enxaguar o rosto;
- Mantenha a válvula de descarga do vaso sanitário regulada;
- Varra pisos com a vassoura e não com a mangueira;
- Regue as plantas com regador;
- Use a máquina de lavar com sua capacidade máxima;
- Quando lavar roupa no tanque, feche a torneira enquanto esfrega as roupas;
- Limpe os pratos antes de lavar e feche a torneira enquanto ensaboa e esfrega as louças;
- Não deixe as torneiras pingando ou encanamentos vazando;
- Avise a companhia de abastecimento de água sobre vazamentos na rua.
- Acompanhe o consumo de água pela conta mensal.

8.1.2 Dicas importantes para economia de energia elétrica

- Abra a porta de geladeiras e freezers apenas quando for necessário. Coloque e retire os alimentos e bebidas de uma só vez;
- Ao comprar geladeiras, procure o selo PROCEL/INMETRO que garante maior economia de energia;
- Regule a temperatura interna da geladeira de acordo com a estação do ano. No inverno, ela não precisa ser muito baixa;
- Descongele regularmente a geladeira. Camada grossa de gelo é sinal de desperdício de energia.
- Mantenha sempre livre e limpa a serpentina que fica na parte traseira da geladeira;
- Instale a geladeira em locais bem ventilados, desencostados de paredes ou móveis e distantes de fontes de calor, como sol, fogões ou fornos elétricos;

- Não cubra as prateleiras da geladeira com tábuas, vidros, plásticos ou outros materiais, pois eles impedem a circulação de ar frio;
- Verifique sempre as borrachas de vedação da geladeira;
- Procure usar os chuveiros fora do horário de pico (entre 17h30 e 20h30);
- Nos dias quentes, coloque a chave do chuveiro na posição “Verão” ou na posição de água menos quente;
- Utilize a luz natural sempre que possível e evite lâmpadas acesas durante o dia;
- Apague as lâmpadas de ambientes desocupados;
- Limpe sempre lustres, luminárias, difusores e arandelas. Assim o ambiente fica mais iluminado e você gasta menos energia;
- Cores claras nas paredes refletem melhor a luz e diminuem a necessidade de iluminação artificial;
- Desligue o ferro sempre que terminar de passar roupas;
- Prefira as lâmpadas de LED, que são mais econômicas que as incandescentes ou as fluorescentes.

8.1.3 Coleta seletiva

- É importante que cada um faça sua parte, separando os resíduos sólidos que podem ser reciclados dos demais. Obrigatoriamente separe o seu lixo.



OBS:

- Lave os materiais recicláveis;
- Embalagens sujas são mais difíceis de reciclar, além de atrair ratos e baratas;

- Lembre-se também que os catadores e catadoras organizados vivem da coleta e reciclagem do material que você separa, sustentando suas famílias e contribuindo para o nosso meio ambiente.
- **LIXO TÓXICO NÃO PODE SER RECICLADO**, tintas, solventes, pilhas, venenos, lâmpadas, restos de medicamentos, DEVEM SER DEVOLVIDOS AO COMÉRCIO.

8.1.4 Dicas importantes para segurança

- Comunique à Prefeitura ou à Polícia qualquer tipo de ocorrência que possa colocar em risco a segurança dos moradores da localidade. Se necessário, solicite que essa comunicação seja feita pelo representante do Condomínio.
- Tenha sempre à mão telefones úteis (vizinhos, polícia, bombeiros, hospitais, escola, etc.).

8.1.5 Dicas importantes para a sua prevenção e de sua família

- Não forneça informações sobre os moradores e oriente os familiares e empregados a fazerem o mesmo;
- Mantenha-se alerta nas saídas e chegadas, evitando sair ou chegar sozinho em horário avançado;
- Observe atentamente a movimentação na rua e desconfie de situações estranhas e fora do comum;
- Se notar que a residência está aberta ou apresenta movimentação estranha em seu interior, não entre de forma alguma, e acione a Polícia;
- Mantenha controle das chaves da residência e evite que vizinhos façam cópia da sua chave;
- Mantenha trancadas as portas e janelas dos ambientes voltados para áreas externas em que não haja movimentação de pessoas;
- Evite a permanência de objetos na parte externa da residência que possam despertar a cobiça de marginais;
- Reforce a segurança com cães (se em condomínios, somente conforme as regras da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno), chaves e fechaduras adicionais, ferrolhos, alarme, etc.

8.1.6 Recomendações para situações de emergência

Existem situações em que se torna necessário adotar determinados procedimentos em casos emergenciais. Para tanto, moradores devem estar preparados para enfrentar fatores adversos que venham atingir seu condomínio. Diante de algumas situações de emergência qual é o primeiro passo? Qual o melhor caminho a seguir para driblar o nervosismo? Qual a melhor forma de encarar a situação de frente? Segue abaixo ações a serem adotadas nos 10 problemas mais comuns e críticos em condomínios:

Assalto – Após a ocorrência a polícia deve ser acionada imediatamente pelo 190;

Incêndio – Deve ser acionado os bombeiros;

Queda de luz – É importante manter lanternas sempre com pilhas em condições de uso;

Vazamento de gás – Fechar o registro de gás e isolar o local imediatamente;

Vazamento de água – Contatar com o síndico o mesmo possui o mapa de arquitetura e registros do prédio;

Festas – Caso a festa ultrapasse os limites estabelecidos pelo condomínio, um funcionário do prédio pode e deve comunicar ao responsável pelo evento cesse a comemoração e desocupe o salão;

Portões automáticos – Oriente ao porteiro a certificar-se sobre quem é o visitante e se o morador o conhece antes de abrir o portão;

Funcionário ou visitante passando mal – Ligar imediatamente para o SAMU por meio do número 192.

Cheiro de Gás - Para evitar problemas é preciso ficar atento a alguns pontos. Veja quais são eles e saiba os riscos de um vazamento de gás.

- O cheiro de gás é o principal alarme de que algo está errado.
- Aumento significativo da conta também é um indício da existência de vazamento
- Imediatamente solicitar para que se feche o registro de gás e se esvazie o local
- Entre em contato com a empresa distribuidora de gás e, em casos mais graves, com o Corpo de Bombeiros (193)
- Caso seja possível identificar que o cheiro vem de um apartamento em que não há ninguém, o correto é esperar pelo Corpo de Bombeiros. Não force a porta para entrar.
- Caso o dono da unidade não queira abrir a porta ou fechar o gás, é possível acionar o corpo de bombeiros. Até lá, mantenha o registro do gás fechado

Início ou Risco de Incêndio: Se um incêndio ocorrer em seu condomínio, acione a brigada de incêndio caso tenha ou chame o Corpo de Bombeiros (193) imediatamente.

- Se um incêndio ocorrer em seu apartamento, saia imediatamente. Muitas pessoas não acreditarem que um incêndio pode se alastrar com rapidez;

- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Se possível, molhe um pano e utilize-o como máscara improvisada. Procure rastejar para a saída, pois o ar é sempre melhor junto ao chão;
- Procure conhecer o equipamento de combate ao incêndio para utilizá-lo com eficiência em caso de emergência.
- Um prédio pode lhe dar várias opções de salvamento. Conheça-as previamente. **NÃO** salte do prédio. Muitas pessoas morrem sem imaginar que o socorro pode chegar em poucos minutos.
- Se houver pânico na saída principal, mantenha-se afastado da multidão. Procure outra saída. Uma vez que você tenha conseguido escapar, **NÃO RETORNE**. Chame o Corpo de Bombeiros imediatamente.

8.1.7 Segurança do Trabalho

A questão da Saúde, Higiene e Segurança no Trabalho está na Constituição Federativa do Brasil (1988) no Título I e Capítulo II, artigo 7º., item XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho por meio de normas de saúde, higiene e segurança.

Os ambientes de trabalho oferecem ao trabalhador, dependendo das tarefas exercidas, em grau maior ou menor de perigo no desempenho de suas tarefas.

Há uma preocupação nas instituições com a saúde, higiene e segurança no trabalho. Mas não basta que esta preocupação seja só por parte do condomínio. O importante também é a conscientização a este respeito ao desenvolver um comportamento coerentes com essas normas.

Através de sinalização, as pessoas são advertidas dos riscos de acidentes, tal procedimento também chama a atenção para atos inseguros.

O uso de cores, faixas, letreiros, desenhos, tem como objetivo alertar e/ou prevenir as pessoas de acidentes.

Apesar de todo processo de desenvolvimento ocorrido até os dias de hoje, o acidente com o ser humano ainda é uma questão concreta, que traz sequelas tanto para a vítima e as pessoas que a cercam quanto para a sociedade. Infelizmente, por questão culturais e educacionais, ainda é comum aceitarmos o acidente como um fato inevitável. Poucas pessoas compreendem ou valorizam a importância da prevenção de acidentes, embora, na maioria dos casos verifique-se que teria sido possível "prevenir" o acidente mediante providências tomadas, antes da sua ocorrência.

Diante de algumas situações, costuma-se aguardar o que o problema aconteça para tomar as medidas necessárias.

Prevenir acidentes requer conhecimento dos riscos e conscientização de todos os que estejam envolvidos no interesse de evitar tais fatos, não só no ambiente de trabalho, como também em casa, no tráfego e locais públicos.

Para os serviços de manutenção nas fachadas, a Construtora disponibiliza os projetos necessários para a montagem de andaimes suspensos nas fachadas, projetos de linha de vida na cobertura e o dimensionamento dos pontos de ancoragem. Mesmo assim, todo trabalho em altura deve ser acompanhado por técnico de segurança legalmente habilitado.

Acidente de Trabalho

É qualquer acidente ocorrido no local de trabalho ou no caminho de casa para o trabalho ou do trabalho para casa.

A prevenção é hoje uma preocupação muito grande dos empresários e ainda do Ministério do Trabalho.

Os acidentes de trabalho ocorrem por duas razões:

1 - Condição insegura no ambiente do trabalho:

- Condições inseguras no ambiente de trabalho - é a falta de cuidados necessários que se deve ter para um bom andamento de um trabalho sem acidentes, como por exemplo, sujeira, vazamentos, instalações elétricas com fios desencapados, escadas sem corrimão ou "capengas", produtos tóxicos sem cuidados especiais depósitos em local impróprio, etc.
- Quando observamos algo que possa causar acidentes em nosso ambiente de trabalho, devemos imediatamente levar ao conhecimento do responsável da Empresa Prestadora de Serviço ou ao Síndico para que tome as providências evitando os possíveis acidentes.

2 - Atos inseguros ou falhas humanas:

- São falhas cometidas na execução de um trabalho, podendo provocar um acidente. As falhas humanas se dividem em três: negligência, incompetência e imperícia.
- Negligência - é a falta de atenção e o uso de equipamentos inadequados na realização de seu serviço. Ex: acender um cigarro num local onde existem material inflamável.
- Incompetência - é a falta de conhecimento na realização de um serviço. Ex.: consertar uma instalação elétrica sem mesmo saber trocar uma lâmpada.
- Imperícia - não fazer de maneira correta o trabalho para o qual está habilitado a realizar Ex. o jardineiro que esquece fertilizantes em lugares impróprios, causando envenenamento em animais, crianças etc.

Classificação dos riscos ambientais e os fatores de risco:

- Químicos – São causados por substâncias químicas. Fatores de risco: Vapores, gases, líquidos, poeiras, neblinas e fumos.
- Físicos - São causados por intercâmbio de energia entre o homem e o ambiente.
- Fatores de riscos: Calor; Eletricidade; Radiações infravermelhas e ultravioletas; Radiações ionizantes; Pressões; Impactos e outros.
- Biológicos - São causados por agentes que produzem infecções, alergias.
Fatores de riscos: Vírus; Bactérias; Fungos.
- Quando os fatores de risco se encontram no ambiente existe o que se chama de condições inseguras.

Eis alguns exemplos:

| LOCAL | ATOS INSEGUROS |
|----------------------------|---|
| No lar | Vazamento no fogão ou aquecedor de gás |
| Na escola | Frestas ou buracos no assoalho |
| Na rua | Atmosfera poluída devido a descarga de veículos |
| Locais de diversão e lazer | Recintos fechados sem circulação de ar |
| Instalações Sanitárias | Sanitários em péssimas condições |

Quando a pessoa, por falta de conhecimento, por descuido ou por negligência, imperícia ou incompetência evidencia um comportamento incoerente em relação aos fatos de risco esta pessoa pratica atos inseguros.

Por exemplo:

| LOCAL | ATOS INSEGUROS |
|----------------------------|---|
| No lar | Deixar aberta a válvula do gás Dormir com a casa fechada |
| Na escola | Correrias nas dependências da escola |
| Em condomínios | Correrias no pátio/Descer pelo corrimão da escada. |
| Na rua | Atravessar a rua sem prestar atenção ao sinaleiro |
| Locais de diversão e lazer | Improvisar instalações elétricas |
| No trabalho | Guardar ferramentas em locais inadequadas |

Cuidados para prevenção de acidentes:

- Trabalhar com atenção;
- Permaneça somente o tempo necessário em lugares que tenham algum perigo;
- Trabalhar sempre com seriedade;
- Conserve seu ambiente de trabalho limpo e organizado;
- Trabalhe com responsabilidade;
- Não infrinja os avisos de segurança normas e leis;
- Execute as suas próprias tarefas.

8.1.8 Segurança Patrimonial

A segurança é o item que aparece em primeiro lugar para quem escolhe viver em condomínio. Tornar o dia a dia mais seguro vai depender de atitudes corretas de cada pessoa que vive ou frequente o ambiente.

A segurança de todos de um condomínio é baseada no tripé: equipamentos, funcionários e moradores. Abaixo, lista das principais dicas e medidas relacionadas a cada um. Confira:

Equipamentos

- Criar barreiras iniciais como muros, cerca elétrica, portão, cancelas e guaritas.
- Instalar câmeras adequadas e de boa qualidade. Não adianta investir em aparelhos com baixa definição de imagem ou que não funciona adequadamente à noite
- Usar alarmes, sensores de presença e rádios comunicadores.
- Automatizar portões e cancelas.
- Adotar aplicativos de mensagens instantâneas como o WhatsApp para criar grupos de moradores com o objetivo exclusivo de manter uma comunicação sobre alertas de movimentações ou pessoas suspeitas.

Funcionários

- O cuidado com a segurança de todos começa na contratação dos funcionários. É importante chegar referências de cada profissional, inclusive estender esse procedimento aos prestadores de serviços, sempre que possível;
- Investir em treinamentos, capacitações se reciclagem constante;
- Estar sempre atento com prestadores de serviços terceirizados (companhias telefônicas e TV, por exemplo);
- Estabelecer regras para entregadores. O ideal é que moradores retirem as encomendas na portaria, evitando que eles vão até os apartamentos;
- Criar procedimento para corretores de imóveis. Pegar, previamente, autorização por escrito dos moradores com datas e horários definidos para as visitas;
- Exigir cadastros atualizados para prestadores de serviços como domésticas e diarista, inclusive com prazo máximo de validade de até seis meses.

Moradores

- Manter cadastro atualizado com nome, número da casa e placa de carro.
- Frequentar, sempre que possível, as assembleias, principalmente quando a pauta for sobre segurança.

- Orientar as visitas dos procedimentos de segurança do seu condomínio. Entender que por mais que pareça incomodo os procedimentos na liberação da entrada, eles são a garantia da segurança para todos.
- Combinar algum código ou senha para avisar o porteiro. Em caso de perigo, na hora em que estiver entrando na portaria;
- Redobrar os cuidados na garagem, que é um ponto de grande vulnerabilidade. Importante obedecer às cancelas para que os seguranças ou porteiros possam identificar melhor os ocupantes dos automóveis. Ao estacionar, manter o carro sempre fechado e com alarme ativado.

“A segurança será possível com a ajuda de cada um. É importante que todos tenham acesso às informações sobre os cuidados. Além das assembleias e convenções a comunicação precisa ser frequente, seja por meio de comunicados, circulares, quadro de avisos, cópias de manual e portais virtuais”.

8.2 Soluções para problemas comuns

8.2.1 Como desentupir a pia?

- Com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:
- Encha a pia de água;
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
- Se a água não descer, tente com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não esqueça de colocar um balde em baixo do sifão, pois a água pode cair no chão;
- Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima, algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
- Coloque o copo que retirou do sifão. Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

8.2.2 Como consertar a torneira que está vazando?

- Retire a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

8.2.3 Como desentupir o chuveiro?

- Desrosqueie a capa protetora do crivo;
- Retire a proteção metálica (quando houver);
- Retire o plástico ou borracha preta;
- Com o auxílio de uma escova de dente, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

8.2.4 Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária?

- Regulagem:
 - Com ajuda de um alicate, rosqueie a boia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão;
 - Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada.
- Substituição:
 - Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - Desrosqueie a boia;
 - Leve-a a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
 - Com a nova boia em mãos, encaixe-a e rosqueie exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

8.2.5 Boas práticas de convivência

- Respeite todos os moradores, vizinhos e cidadãos. Além disso, participe das decisões expressando suas opiniões e sugestões para melhorar seu condomínio;
- Tenha sempre boas relações com seus vizinhos. Seja educado e procure cumprimentar todos;
- Respeite sempre a opinião dos outros, mesmo que você não pense do mesmo jeito;
- Não deixe de participar das reuniões do Condomínio, pois esta é a forma de você dar opiniões sobre a gestão e as decisões que envolvem a Administração do seu Residencial;
- Respeite os horários de silêncio estabelecidos;
- Caso seu condomínio permita animais (verifique a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno), não os deixe soltos nas áreas de uso comum e tenha cuidado para não interferir no sossego, na higiene e na segurança das outras pessoas. Não deixe seu animal de estimação fazer as necessidades nas áreas de uso comum. Os dejetos devem ser descartados corretamente, no lixo orgânico!
- A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno existem para facilitar a convivência de todos. Procure conhecer a Convenção e o Regimento do seu condomínio e quais são seus direitos e deveres.

8.3 Operação dos equipamentos e suas ligações

8.3.1 Pedido de Ligações

O edifício já é entregue com as ligações definitivas de água e luz (áreas comuns).

Os responsáveis devem providenciar nas concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de telefone, luz e gás central, pois elas demoram para ser executadas.

Verifique se a sua cidade possui programas específicos que permitem ao condomínio solicitar taxas reduzidas de consumo e inscreva-o.

8.3.2 Modificações e reformas

O imóvel foi projetado e construído dentro das normas técnicas e boas práticas de engenharia. É importante ressaltar, porém, que a construtora e/ou incorporadora não assume qualquer responsabilidade sobre as reformas e esses procedimentos acarretam a perda da garantia nos locais que sofreram intervenção externa.

Modificações só podem ser feitas com expressa autorização da CAIXA, visto que o empreendimento é financiado pela mesma. Além disto qualquer tipo de reforma deve comunicar

por escrito ao condomínio com todas as modificações que serão feitas na unidade habitacional, a fim de que haja um controle dessas alterações.

Caso ainda assim deseje reformar sua unidade, sempre contrate empresa ou profissional habilitado e qualificado para a elaboração do projeto ou execução do serviço. Contrate, primeiramente, um projeto, para avaliar como ficará o imóvel após a intervenção. Esse projeto deve ser avaliado pelo profissional responsável pela parte técnica do edifício. A reforma deve sempre levar em conta as características gerais do prédio. Toda modificação deve seguir a NBR 16280 norma da ABNT que regulamenta as reformas em edificações e exige a apresentação de projeto assinado por engenheiro ou arquiteto, com devida ART ou RRT.

Nunca retire ou permita a retirada de elementos estruturais do prédio, tais como lajes, vigas e pilares de concreto armado e paredes estruturais.

Consulte os projetos e este Manual para avaliar a condição de uso em que seu apartamento foi projetado. Garanta que a carga prevista em projeto não seja ultrapassada, pois isto pode prejudicar a segurança e estabilidade de toda a edificação. Consulte os projetistas e a construtora antes de alterar o uso previsto inicialmente, como, por exemplo, a instalação de piscinas, banheiras, biblioteca, academias, salão de festas, instalação de ar-condicionado do tipo Split, entre outros.

As fachadas, por serem consideradas de uso comum, não podem ser modificadas sem autorização do condomínio. As fachadas são constituídas pelo revestimento, incluindo pintura, esquadrias e qualquer outro elemento externo à parede.

Toda e qualquer modificação é de inteira responsabilidade do proprietário. As modificações feitas pelo proprietário/usuário resultam na perda da garantia da área modificada.

8.3.3 Serviços de mudanças e transporte

- Para efetuar a mudança e o transporte dos móveis para o interior do apartamento, siga as seguintes recomendações:
- Avise o síndico ou administradora do prédio com antecedência;
- A mudança deverá seguir o Regulamento Interno do condomínio, seguindo os cuidados, recomendações e horários permitidos;
- Verifique as dimensões dos equipamentos e móveis que pretende transportar, avalie em função das aberturas e espaços disponíveis em corredores, escadarias, elevador e porta de entrada da sua unidade;
- Lembre-se que o transporte ocorrerá pela área de uso comum do prédio, até chegar à sua porta de entrada. Caso a entrada do prédio, escadarias, corredores ou elevadores sejam

danificados, você será responsabilizado. Portanto, verifique se estes espaços estão protegidos;

- Evite içar móveis e equipamentos por cordas através das esquadrias, pois esta ação pode danificar elementos da fachada e ser perigoso aos funcionários da empresa contratada. Caso seja a única solução, tome as medidas de segurança necessárias, como o cálculo correto dos dispositivos de içamento, isolamento da área e proteção dos elementos que entrarão em contato com o equipamento ou móvel. **As atividades, bem como suas consequências e possíveis danos causados, são de inteira responsabilidade do proprietário.**

8.3.4 Aquisição e instalação de equipamentos

- Ao adquirir equipamentos para seu novo apartamento observe a potencia e consumo para verificar se estão dentro da capacidade de seu imóvel.
- Toda instalação deve ser feita por profissional habilitado.
- Ao adquirir qualquer equipamento, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser, no máximo, igual à tensão (voltagem) e potência dimensionada em projeto para cada circuito;
- Na instalação de luminárias e chuveiros, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios;
- Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma: $\text{Potência} \times \text{quantidade de horas de uso por mês} = \text{Consumo KWh por mês}$

8.3.5 Elevadores

- As cabines e componentes dos elevadores são vistoriadas pelo síndico antes da entrega das chaves, sendo quaisquer correções até a data da entrega responsabilidade da Construtora.
- Os elevadores são entregues sem proteções para mudanças, apenas com o próprio plástico do equipamento;
- Danos físicos em acabamentos e demais componentes após a entrega são de responsabilidade do condomínio. Portanto, é recomendado que o condomínio/síndico providencie a proteção dos elevadores até o ato da entrega para evitar danos as cabines e demais acabamentos/componentes.
- A construtora se responsabiliza pelo pagamento do primeiro mês (30 dias) do contrato de manutenção dos elevadores junto ao fabricante, contados após a data de entrega do empreendimento. Este prazo tem a finalidade de cobrir o tempo em que o condomínio ainda não possui CNPJ para firmar um contrato de manutenção. Ainda dentro deste prazo, recomendamos fortemente que seja contratada a manutenção com o mesmo fabricante do elevador para manter todas as garantias vigentes. Contratos de outros prestadores de serviço de manutenção de elevadores podem comprometer a garantia do equipamento. A construtora não se responsabiliza pela perda de garantia do fabricante causada após a entrega por manutenções feitas fora da rede autorizada.

8.4 Documentação técnica legal

A tabela abaixo relaciona os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio. Alguns deles são entregues pela construtora ou incorporadora. Os demais devem ser providenciados pelo condomínio.

OBS: *Incumbência pelo fornecimento inicial pode ser da construtora, incorporadora ou condomínio. - Incumbência pela renovação fica a cargo do proprietário ou condomínio.*

| Documento | Incumbência pelo fornecimento inicial | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação |
|---|---|---|--|
| Manual do proprietário | Construtora ou incorporadora | Proprietário | Pelo proprietário, quando houver alteração na fase de uso |
| Manual do Condomínio | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Pelo condomínio quando houver alteração na fase de uso ou legislação |
| Certificado de garantia dos equipamentos instalados | Construtora ou incorporadora | Condomínio | A cada nova aquisição/manutenção |
| Instruções de uso e manutenção específicas e condições de atendimento de assistência técnica pós-entrega. | Prestador de serviços de construção | Proprietário ou condomínio | Quando houver prestação de serviços de construção específicos. |
| Notas fiscais dos equipamentos | Construtora ou incorporadora | Condomínio | A cada nova aquisição/manutenção |
| Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados | Construtora ou incorporadora | Condomínio | A cada nova aquisição/manutenção |
| Auto de conclusão (Habite-se) | Construtora ou incorporadora | Não há | Não há |
| Alvará de aprovação e execução de edificação | Construtora ou incorporadora | Não há desde que inalteradas as condições do edifício | Não há |
| Projeto legais, aprovados em concessionárias e executivos | Construtora ou incorporadora | Não há | Não há |
| Especificação, instituição de condomínio | Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador | Não há | Não há |
| Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada) | Condomínio | Condomínio | A cada alteração do síndico |
| Convenção condominial | Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do Incorporador e já está arquivada no Registro de Imóveis | Condomínio | Quando necessário |
| Regimento interno | Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do Incorporador e já está arquivada no Registro de Imóveis | Condomínio | Quando necessário |

| Documento | Incumbência pelo fornecimento inicial | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação |
|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Relação de proprietários | Condomínio | Condomínio | A cada alteração |
| Licenças ambientais | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Quando necessário |
| Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento) | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Não há |
| Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento) | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Não há |
| Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água potável | Construtora ou incorporadora | Condomínio | A cada seis meses |
| Declaração de limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto | Construtora ou incorporadora | Condomínio | A cada ano |
| Relatório de vistoria de entrega de obra | Construtora ou incorporadora | Não há | Não há |
| Cadastro do condomínio no sindicato patronal | Condomínio | Condomínio | Não Há |
| Laudo de estanqueidade das tubulações de gás | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Verificar legislação específica |
| Aprovação de Vistoria Hidrossanitária | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Verificar legislação específica |
| Atestado de vistoria/fiscalização das instalações elétricas | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Verificar legislação específica |
| Sugestão ou modelo de programa de manutenção | Construtora ou incorporadora | Não há | Não há |
| Livro de atas de assembleias/presença | Condomínio | Condomínio | A cada alteração |

| Documento | Incumbência pelo fornecimento inicial | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação |
|---|--|-----------------------------------|---|
| Livro do conselho consultivo | Condomínio | Condomínio | A cada alteração |
| Inscrição do edifício na receita federal (CNPJ) | Condomínio | Condomínio | A cada alteração do síndico |
| Inscrição do condomínio no ISS | Condomínio | Condomínio | Não há |
| Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados | Condomínio | Condomínio | Não há |
| Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais | Condomínio | Condomínio | A cada ano |
| Relação de moradores | Condomínio | Condomínio | A cada alteração |
| Procurações (síndico, proprietários etc) | Condomínio | Condomínio | A cada alteração |
| Documentos de registros de funcionários do condomínio de acordo com a CLT | Condomínio | Condomínio | A cada alteração de funcionário, quando aplicável |
| Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados | Condomínio | Condomínio | A cada alteração de funcionário, quando aplicável |
| Programa de prevenção de riscos ambientais (PPRA) (conforme NR 09 do MTE) | Condomínio | Condomínio | A cada ano |
| Programa de controle médico de saúde ocupacional (PCMSO) (conforme NR 07 do MTE) | Condomínio | Condomínio | A cada ano, quando aplicável |
| Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) | Condomínio | Condomínio | A cada ano, quando aplicável |
| Atestado de brigada de incêndio | Condomínio | Condomínio | A cada ano |

| Documento | Incumbência pelo fornecimento inicial | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação |
|--|---------------------------------------|----------------------------|---|
| Documento | Incumbência pelo fornecimento inicial | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação |
| Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio | Condomínio | Condomínio | A cada ano |
| Livro de ocorrências da central de alarmes | Condomínio | Condomínio | A cada ocorrência |
| Certificado de desratização e desinsetização | Condomínio | Condomínio | A cada seis meses |
| Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços | Construtora ou incorporadora | Condomínio | Não há (desde que inalteradas as condições do edifício) |

IMPORTANTE:

Os documentos relacionados devem ser mantidos em local seguro. Seu conteúdo somente deverá ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade do edifício e comprobatória de atendimento a quesitos legais.

OBSERVAÇÕES

1. O síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
2. Recomenda-se que o síndico guarde os documentos legais e fiscais no mínimo por 10 anos; documentos referentes a pessoal, 30 anos; e documentos do programa de manutenção pelo período de vida útil do sistema especificado em projetos;
3. Recomenda-se que os documentos comprobatórios da realização da manutenção sejam organizados e arquivados de acordo com a norma ABNT NBR 5674, de modo a evidenciar a realização das manutenções previstas no programa de manutenção da edificação;
4. Os documentos devem ser guardados para evitar extravios, danos e deterioração e de maneira que possam ser prontamente recuperáveis, conforme descreve a ABNT NBR 5674;
5. Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico;
6. No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência da documentação do condomínio mediante protocolos discriminados item a item;

7. Os documentos entregues pela construtora e/ou incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas, conforme documento específico;
8. As providências para a renovação dos documentos, quando necessárias, são de responsabilidade do síndico.