



Residencial  
*Ilha de  
Vera Cruz*

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

# SUMÁRIO

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>2. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO.....</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>3. PROGRAMANDO A MUDANÇA<br/>(PÓS ENTREGA DAS CHAVES) .....</b> | <b>5</b>  |
| 3.1 FAZENDO OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO.....                     | 5         |
| <b>4. CONCESSIONÁRIAS .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| 4.1 PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS.....                                    | 6         |
| <b>5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>6 - SISTEMA CONSTRUTIVO.....</b>                                | <b>11</b> |
| 6.1 ALVENARIA ESTRUTURAL.....                                      | 11        |
| 6.2 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO .....                                   | 12        |
| 6.3 ESQUADRIAS DE MADEIRA.....                                     | 13        |
| 6.4 PINTURA .....                                                  | 15        |
| 6.5 FORRO FALSO DE GESSO ACARTONADO .....                          | 16        |
| 6.6 VIDROS .....                                                   | 16        |
| 6.7 PISOS E REVESTIMENTOS .....                                    | 17        |
| 6.8 PEDRAS – GRANITOS .....                                        | 17        |
| 6.9 REJUNTAMENTOS .....                                            | 18        |
| 6.10 LOUÇAS E INSTALAÇÕES SANITÁRIAS.....                          | 18        |
| 6.11 METAIS SANITÁRIOS .....                                       | 19        |
| 6.12 TAMPOS E BANCADAS .....                                       | 19        |
| 6.13 CUBAS DE AÇO INOXIDÁVEL.....                                  | 20        |
| 6.14 GABINETES E ESPELHOS .....                                    | 20        |
| 6.15 INSTALAÇÃO DO BOX DO BANHEIRO .....                           | 21        |
| 6.16 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS .....                                 | 22        |
| 6.17 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMPLEMENTARES .....                  | 24        |
| 6.18 INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES .....                              | 25        |
| <b>7. EQUIPAMENTOS COLETIVOS.....</b>                              | <b>27</b> |
| 7.1 ELEVADORES .....                                               | 27        |
| 7.2 PISO DE CONCRETO – ESTACIONAMENTO E TÉRREO .....               | 28        |
| 7.3 DEPÓSITO DE LIXO - ARS.....                                    | 28        |
| 7.4 INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO .....            | 28        |
| 7.5 SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA .....   | 30        |
| 7.6 CAIXAS D'ÁGUA.....                                             | 31        |
| 7.7 INTERFONIA E CONTROLE DE ACESSO .....                          | 32        |
| 7.8 AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES.....                                     | 32        |
| 7.9 SISTEMA DE SEGURANÇA – CERCA ELÉTRICA E CFTV.....              | 33        |
| 7.10 ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA .....                                   | 34        |
| 7.11 DEPÓSITOS DO CONDOMÍNIO.....                                  | 34        |
| 7.12 PAISAGISMO .....                                              | 34        |
| 7.13 ANTENA COLETIVA E TV A CABO .....                             | 35        |
| <b>8. MANUTENÇÃO PREVENTIVA .....</b>                              | <b>36</b> |
| 8.1 PRAZOS E ATUAÇÕES RECOMENDADAS AO PROPRIETÁRIO OU MORADOR..... | 36        |
| <b>9. FICHA TÉCNICA .....</b>                                      | <b>38</b> |
| <b>10. PRINCIPAIS FORNECEDORES.....</b>                            | <b>38</b> |
| <b>11. TABELA DAS GARANTIAS .....</b>                              | <b>40</b> |
| <b>12. DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>                                | <b>43</b> |
| 12.1 RESPONSABILIDADES E GARANTIAS.....                            | 43        |
| 12.2 OBRIGAÇÕES E DEVERES DO PROPRIETÁRIO E DO CONDOMÍNIO.....     | 44        |
| 12.3 VARIAÇÕES DE CONSTRUÇÃO ADMISSÍVEIS .....                     | 45        |
| 12.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....                                      | 45        |
| 12.5 RECOMENDAÇÕES .....                                           | 46        |

# 1. APRESENTAÇÃO

Caro **Amigo Proprietário**,

Primeiramente, parabéns pela sua aquisição!

A partir de agora você tem o privilégio de participar do **Condomínio Residencial Ilha de Vera Cruz**, construído pela **MJacopucci Engenharia** e Incorporado pela **Nova Chave Incorporadora**. E pode desfrutar de todas as vantagens deste empreendimento.

Este Manual tem como objetivo ajudá-lo na correta utilização e manutenção do seu imóvel, visando assegurar sua qualidade e preservação. Ele contém informações sobre características construtivas, conformação dos ambientes, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, além de algumas dicas sobre segurança e economia.

A leitura atenta e integral deste manual é imprescindível, tanto pelo seu proprietário como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma correta.

A responsabilidade pela correta manutenção preventiva e conservação do seu apartamento passa a ser sua no instante do recebimento das chaves, certifique-se de passar as informações corretas para todo e qualquer prestador de serviço que venha a atuar no seu imóvel. Tanto a construtora quanto a incorporadora não se responsabilizam por reformas e alterações realizadas por terceiros que alterem o projeto ou especificações originais do projeto, o que poderá implicar na perda da garantia direta ou indireta das áreas ou mesmo do imóvel como um todo.

No final deste manual você encontrará uma lista completa com os contatos dos fornecedores de serviços e materiais de qualidade que foram utilizados na construção e implementação deste diferenciado condomínio.

A **MJacopucci Engenharia** e a **Nova Chave Incorporadora** ficam à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários sobre os assuntos abordados neste manual.

## 2. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

É no momento da vistoria para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento. Para ajudá-lo nesta tarefa, este Manual traz uma série de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos condôminos. É muito importante a participação individual de todos os moradores na conservação e uso adequado de qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos. Ao receber o imóvel, a responsabilidade pela manutenção e conservação passa a ser sua.

Neste sentido é bastante importante que este Manual seja lido com muita atenção. Depois, transmita as informações aos demais usuários do imóvel. Com relação ao Condomínio, o inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.

No que tange a utilização da edificação, o proprietário responde, solidariamente com o inquilino, pelos prejuízos que esse causar ao Condomínio. Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a cordialidade e o fomento de boa vizinhança, buscando a convivência harmoniosa entre todos.

## 3. PROGRAMANDO A MUDANÇA (PÓS ENTREGA DAS CHAVES)

A data e horário da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à Administradora. Para programar o transporte de seus móveis, é importante verificar se as dimensões dos móveis e/ou equipamentos são compatíveis com as dimensões dos ambientes, do elevador de serviços e dos vãos das portas de acesso ao apartamento.

### DIMENSÃO DO ELEVADOR

O edifício é dotado de 2 elevadores da Marca Otis com as seguintes especificações:

**Capacidade:** 8 passageiros ou 600 kg

**Cabine piso:** 1,10 x 1,40 m (largura x comprimento) com altura interna: 2,40 m

**Porta – Vão de passagem:** 0,80 x 2,10 m (largura x altura)

### DIMENSÃO DA PORTA

Porta principal dos apartamentos: 0,90 x 2,10 m (largura x altura).

**Atenção! Obrigatório o uso da Proteção Acolchoada para as paredes e vidro da cabine do elevador e do Carpete Emborrachado para a proteção do piso, que deverão ser solicitados para o Síndico ou Administradora do condomínio.**

Se for necessário utilizar as escadas para o transporte da mudança, fique atento para não danificar o teto e laterais das escadas, atenção especial para não deixar cair nada nos degraus de granito. Evitar batidas e pancadas nos forros de gesso acartonado, shafts de bombeiro, elétrica e gás que ficam nos halls. Não apoie nada nos corrimões e guarda-corpo das escadas.

Qualquer dano causado pelo morador ou seus prestadores de serviços, nos equipamentos das áreas comuns serão de sua responsabilidade e as despesas de reparo deverão ser arcadas por ele.

**A mudança deverá ocorrer no horário adequado e respeitando o Regulamento Interno do Condomínio.**

### 3.1 FAZENDO OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO

**ATENÇÃO! O proprietário somente poderá realizar obras e reformas complementares em seu imóvel, após a entrega das chaves e aceite do termo de recebimento, quando assume a total responsabilidade sobre o mesmo.**

## MODIFICAÇÕES E REFORMAS

A reforma de um apartamento deve levar em conta sempre as características gerais da construção. É proibido proceder reforma ou alteração que implique em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação. Não é permitido nem mesmo abrir furos ou passagens nas paredes por se tratar de uma obra realizada em alvenaria estrutural. **(vide capítulo específico sobre a Alvenaria Estrutural (6.1)).**

Os pilares, vigas e lajes de concreto não podem ser alterados: há risco de se comprometer a estabilidade do edifício. Há que se respeitarem os limites de carga para os quais se projetaram os elementos da estrutura, não será permitido exceder o **limite de 150 kg/m²**.

Atenção especial às aberturas que deverão ser mantidas nas áreas livres onde exista respiro para o gás encanado e também para as coberturas que deverão preservar área de respiro para a circulação de ar. Em caso de dúvida os responsáveis técnicos da construtora, da incorporadora e da concessionária de gás (Comgás) deverão ser consultados.

O condômino deverá informar com antecedência ao Administrador ou ao Síndico e organizar a retirada do entulho ou rejeitos da construção que deverão ser ensacados, dentro do imóvel a ser reformado, para evitar a sujidade das áreas comuns e dos outros apartamentos.

Só confiar reformas ou obras em seu apartamento a empresas idôneas que tenham efetivo conhecimento técnico e apresentem anotação de responsabilidade técnica (ART); Haverá perda da garantia, nos itens que forem reformados ou alterados pelo proprietário. Isso inclui a substituição dos pisos, alterações hidráulicas ou elétricas.

Atenção especial para a fixação de móveis planejados nas cozinhas. As paredes próximas à tubulação de gás não podem ser furadas. Consulte a construtora, a incorporadora, ou o responsável pelo projeto elétrico, hidráulico e de gás ou mesmo a concessionária.

Como partes comuns do edifício, as FACHADAS não podem ser alteradas nos formatos, revestimentos, acabamentos e posicionamento de janelas e terraços. Não é permitido o envidraçamento da sacada dos apartamentos e coberturas. Alteração de fachada do Condomínio é proibida pela Lei 4.591/64;

### COLOCAÇÃO DE ACESSÓRIOS EM PAREDES E PISOS

Para a fixação de acessórios tais como quadros, armários, cortinas e outros, que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, elétricas, de gás, pilares ou vigas que são mais difíceis de serem perfurados.

- Evitar perfuração da parede próxima ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos.
- **Evite a perfuração próxima à tubulação de gás e aos shafts de hidráulica.** Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas específicas para bloco estrutural, por serem considerados ideais para esse sistema construtivo. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento de pintura. Não fure diretamente sobre os revestimentos, pisos e azulejos.
- Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento.
- Evitar furos nos pisos dos banheiros para evitar danos na impermeabilização.

**ATENÇÃO! Antes de executar qualquer modificação, consulte os projetos e informações sobre os sistemas constantes neste Manual do Proprietário.**

### PARA A DECORAÇÃO DO SEU APARTAMENTO OBSERVE OS SEGUINTE ASPECTOS:

As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos ambientes. Não encoste o fundo do armário nas paredes para evitar umidade e mofo provenientes da condensação. É sempre aconselhável a colocação de um isolante, como por exemplo, chapa de isopor entre o fundo do armário e a parede.

Lembramos que a responsabilidade sobre os danos que venham a ser causados em decorrência da mudança e adaptação do imóvel são do proprietário e poderão implicar na perda da garantia do sistema ou ambiente alterado.

## 4. CONCESSIONÁRIAS

### 4.1 PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS

Antes mesmo de programar a sua mudança, tão logo você receba as chaves de sua unidade, providencie junto às Concessionárias os pedidos de ligações individuais, conforme as orientações abaixo, pois elas demandam certo tempo para serem executadas. Em todos os casos faz-se necessário informar os dados do Edifício, o número de sua unidade, o telefone para contato e o nome completo do proprietário, bem como seu CPF e RG. O fornecimento de água corrente e

as disposições sanitárias de esgoto, de uso coletivo do Condomínio, já se encontram em pleno funcionamento.

### ENEL – CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA ELÉTRICA

Para solicitar ligação, basta entrar em contato com o atendimento telefônico da Enel pelo telefone 0800 62 01 96, informar: nome completo, CPF do usuário, endereço completo do imóvel e número de referência do apartamento no centro de medição ou ainda, pela internet pelo site: [www.enel.com.br](http://www.enel.com.br).

### COMGÁS – FORNECIMENTO DO GÁS NATURAL

A Comgás abastece de gás o edifício. O sistema de gás encanado permitiu a individualização do atendimento. O condômino deverá solicitar a ligação pelo telefone 0800 110 197.

### SABESP

A Sabesp abastece o edifício e todos os pontos de água e esgoto estão em funcionamento. Caso haja necessidade de contato, ligar para 0800 011 99 11.

### TELEFONE

No caso de solicitação de transferência de uma linha telefônica ou mesmo instalação de uma nova linha verifique se a operadora atua na região do edifício. Atentar que a concessionária fará a interligação apenas até o DG (Distribuidor Geral), a ligação do DG até o apartamento é de responsabilidade do proprietário da unidade. Por isso é necessário contratar o serviço de um profissional capacitado ou mesmo a própria concessionária para a ligação da linha do DG ao apartamento. Informe-se junto à concessionária, quanto à disponibilidade e preço deste serviço.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O **Condomínio Ilha de Vera Cruz** é constituído por dois blocos de apartamentos, localizados na Rua Vera Cruz, 35, Vila Pires, Santo André, SP. O acesso à edificação se dá por uma entrada de veículos e outra de pedestres. Ainda nessa área frontal temos a guarita, centro de medição, abrigo da lixeira e entrada de gás encanado.

O pavimento Térreo é comum aos dois blocos e compõe-se pela parte de garagem e também pelo espaço comum do empreendimento. Temos aqui as instalações sanitárias de funcionários, quarto de despejo, material de limpeza, o estacionamento com vagas determinadas, caixas d'água, sistema de combate a incêndio, carrinhos de transporte de compras, quadro geral de energia e telefonia, acesso aos elevadores e espaços de paisagismo.

## BLOCO 1 - FUNDO

Este bloco contém 8 unidades autônomas e está localizado no fundo do empreendimento.

### PAVIMENTO SUPERIOR I

Este pavimento corresponde às unidades autônomas designadas por apartamentos de números **09, 10, 11 e 12**, com suas respectivas áreas livres de uso exclusivo, o hall, a caixa do elevador, escadas e os shafts de hidráulica, elétrica, telecom e gás.

### PAVIMENTO SUPERIOR II

Este pavimento corresponde às unidades autônomas designadas por apartamentos Duplex **21, 22, 23 e 24** com suas respectivas escadarias internas de acesso aos pavimentos superiores servidos pelos poços de iluminação e ventilação, o hall, a caixa do elevador, escadas e os shafts de hidráulica, elétrica, telecom e gás.

### PAVIMENTO COBERTURA

Este pavimento conterá a área superior a complementos correspondentes aos apartamentos Duplex **21, 22, 23 e 24** localizados acima das respectivas unidades autônomas com suas respectivas escadarias internas de acesso aos pavimentos inferiores e sua área coberta, e área descoberta de uso exclusivo. Poços de iluminação e ventilação, o hall, a caixa do elevador, escadas e os shafts de hidráulica, elétrica, telecom e gás. Ainda temos o alçapão de acesso às caixas d'água e casa de máquinas localizados acima deste.

### CAIXAS D'ÁGUA E CASA DE MÁQUINAS

Contém as caixas d'água das unidades autônomas, pressurizador e casa de máquinas do elevador. O acesso se dá pelo alçapão no pavimento abaixo.

## BLOCO 2 - FRENTE

Este bloco contém 16 unidades autônomas e está localizado na frente do empreendimento.

### PAVIMENTO SUPERIOR I

Este pavimento corresponde às unidades autônomas designadas por apartamentos de números **01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08**, com suas respectivas áreas livres de uso exclusivo, o hall, a caixa do elevador, escadas e os shafts de hidráulica, elétrica, telecom e gás.

### PAVIMENTO SUPERIOR II

Este pavimento corresponde às unidades autônomas designadas por apartamentos Duplex **13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20** com suas respectivas escadarias internas de acesso aos pavimentos superiores servidos pelos poços de iluminação e ventilação, o hall, a caixa do elevador, escadas e os shafts de hidráulica, elétrica, telecom e gás.

## PAVIMENTO COBERTURA

Este pavimento conterá a área superior a complementos correspondentes aos apartamentos Duplex 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 localizados acima das respectivas unidades autônomas com suas respectivas escadarias internas de acesso aos pavimentos inferiores e sua área coberta, e área descoberta de uso exclusivo. Poços de iluminação e ventilação, o hall, a caixa do elevador, escadas e os shafts de hidráulica, elétrica, telecom e gás. Ainda temos o alçapão de acesso à caixas d'água e casa de máquinas localizados acima deste.

## CAIXAS D'ÁGUA E CASA DE MÁQUINAS

Contém as Caixas d'água das unidades autônomas, pressurizador e casa de máquinas do elevador. O acesso se dá pelo alçapão no pavimento abaixo.

# 5.1 MEMORIAL DESCRITIVO

## MEMORIAL DESCRITIVO ÁREAS COMUNS

### PORTÕES ALUMÍNIO

Alumínio Anodizado Pintura Eletrostática Branca;  
Vidros Temperado 8 mm.

### GUARDA CORPO ENTRADA

Estrutura Tubular Alumínio Decanini – Pintura Eletrostática Branca.

### PORTAS, PORTÕES E ALÇAPÕES

Alumínio Decanini Tubular e Veneziana – Pintura Eletrostática Branca.

### VIDROS FACHADA E GUARITA

Vidro Temperado 8 mm.  
Vidro da Guarita revestido com Insulfilm Prata.

### QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

Revestimento para Fachada Portobello Prisma Blu 30 x 30 cm  
Azulejos Logotipo Vera Cruz (pintado a Mão) – Daniela Saturnino.

### NÚMERO IDENTIFICAÇÃO

Cerâmica Gabriella – Numerais Bisotados – Referência HDN03 e HDN05

## REVESTIMENTO EXTERIOR

Monocapa revestimento Travertino com aplicação de pintura no padrão STO Tinta Azul – Pintcor Premium Cor: 35122.

## FACHADA FRENTE AZULEJOS – PADRÃO PORTUGUÊS

Cerâmica CERAL – 20.3 x 20.3 cm - Rev Dec 202 C e Rev Dec 202 B  
Rejunte: Quartzolit Piscina/Fachada Cor: Azul Jeans.

## MOLDURAS JANELAS E SACADAS

### Moldura em EPS – Dupla - Styrobel

Pintura Molduras Tinta Acrílica - Coral - Sol e Chuva - Branco Fosco.

### Revestimento Exterior do Edifício e coberturas Monocapa

STO TOP REVEST Azul Rio (cor azul acinzentado claro)  
Laterais do Edifício e Muros das Coberturas e Áreas Livres.

## ELEMENTO DECORATIVO

Elemento Vazado Cobogó Árabe Bruto Cinza 39 x 39 x 7 cm Ecobloco.  
Pintura Coral Tinta Latex Branco – “Rende Muito”

## PINTURA ESTACIONAMENTO

### Estacionamento Paredes

Branco Tinta Látex Coral Rende Muito

### Faixa Amarela Parede

Coral Esmalte Brilho Amarelo

### Faixa Azul Paredes Pilastras

Coral Tinta Esmalte Brilho Azul Del Rey

### Faixa Piso Estacionamento

Tinta Epóxi: Advance Adcrl 8000 Amarelo Demarcação Viária

### Números Vagas Estacionamento

Fonte Números: Helvetica Neue LT STB

Tinta ColorGin Spray Cor Azul Colonial Brilhante

## HALLS APARTAMENTOS E COBERTURAS

**Piso:** Porcelanato Ville Acetinado Bold Bege 61x61 Cx2.23 Incepa

**Rejunte:** STOBrasil Flexível Multiuso Cinza Platina

**Pintura:** Tinta Latex Branco – Coral Rende Muito

**Janelas:** Esquadria Alumínio Pintura Eletrostática Branca

**Escadas:** Granito Padrão Cinza Arabesco

## ELEVADOR

**Batente e Guarnições:** Granito Amarelo Ornamental

**Piso:** Granito Amarelo Ornamental

**Frente Elevador Padrão Pastilhado:** Revestimento Cerâmico Incefra 32.5 x 56.5cm Ref HD-34430

## SISTEMAS INTERFONE, ACESSO, SEGURANÇA E CÂMERAS

### Sistema Interfonia Intelbras

Central CP48 e Placas Ramais

Terminal Portaria – TC 60ID

Terminais Apartamentos TDMI 300

Porteiro Eletrônico XPE 1013Plus

### Sistema Controle de Acesso

Fechadura Magnética M150 Branca - IPEC

Botoeira Inox Fit – CitroX

Controlador De Acesso Sa 211 125khz - Intelbras

### Sistema Câmeras CFTV

Câmera Infra HdCvi Lite Vhl 1220 B – Intelbras

Stand Alone Mhdx 3108 Canais H265

Hd Interno 1tb Purple

### Sistema Cerca Elétrica

Central de choque Intelbras série ELC 5001

Haste Industrial 4 isoladores 80 cm Big Haste. Fio de aço 0,60 mm.

Bateria Selada 12V 7 A/h. Sirene 12 V Alta potência.

### Cobertura Policarbonato

Estrutura Metálica Pintura cor Branca

Chapas Policarbonato Alveolar Cristal 10 mm

## MEMORIAL DESCRITIVO APARTAMENTOS

### Portas Madeira – Marca Pormade

**Entrada** (considerada parte da arquitetura não poderá ser substituída).

Porta Frizzatta Branca Núcleo Sólido.

### Internas e Banheiros

Portas Lisas Branca Núcleo Colmeia

### ESQUADRIAS ALUMÍNIO

#### Janela Cozinhas

Janela de correr em alumínio 2 ou 4 folhas

Vidro: Vidro Float, Incolor (Branco), 4 mm

#### Janelas Banheiros

Modelo Maxiar Alumínio Anodizado Branco Linha Suprema Decanini

Vidro Mini Boreal 4mm

### Portas Lavanderia Apartamentos

Alumínio Anodizado Branco – Veneziana com Furos (obrigatório manter ventilação para a segurança do sistema de gás encanado). Visor Vidro Mini Boreal 4mm.

**Observação:** A abertura, furações nas aletas de alumínio na parte inferior da porta é obrigatória para evitar acidentes com o gás encanado. Não é permitido fechar essas aberturas. Ficar sempre atento em manter este respiro desobstruído e com bom fluxo de ar.

### Porta Área Livre

Alumínio Anodizado Branco. Veneziana Linha Suprema Decanini.

### Janelas Dormitórios

Janela De Correr 3 Folhas Linha Suprema Decanini

Sendo 2 Folhas Venezianas Alumínio e 1 Vidro Incolor 4mm

### Porta Balcão

Alumínio Anodizado Branco – Veneziana Linha Suprema Decanini.

Vidro Inferior Temperado Incolor 5 mm. Vidro Superior Incolor 4 mm.



### **Sacadas**

Alumínio Anodizado Branco.  
Vidro Laminado – 4 mm + 4 mm.

### **Pintura Interna**

Tinta Latex Premium Branco Neve Fosco - Suvinil

### **Cooktop Venax**

Modelo Venax Cooktop Inox 4 Bocas GN (Gás Natural)

### **TORNEIRAS**

Torneira Lorenzetti Mesa Flex cor Black/Preto  
LorenFLEX 1177 B27

### **Torneiras Banheiros**

Torneira Lavatório Lorenzetti Swan Bica Alta 1195 C42  
Torneira Lavatório Lorenzetti Swan Bica Baixa 1194 C42

### **PIAS E CUBAS**

#### **Cuba de Apoio**

Louça Branca Redonda Icasa 29 cm

#### **Cuba de Apoio Retangular**

Lavatório Suspenso Eco 12,5 x 40x 29cm Branco Celite

#### **Pias Esculpida**

Granito Branco Marfim

### **CHUVEIROS**

Chuveiro Elétrico Advance 220v 7500w Lorenzetti  
Chuveiro Elétrico Advance 220v 6400w Lorenzetti

### **VASO SANITÁRIO E CAIXA ACOPLADA**

Bacia p/Caixa Zip Branco Incepa  
Cx Ecoflush 3/6 Lts Zip Branco Incepa

### **NICHO BOX BANHEIRO**

Revestimento Incepa 30x70 Nordico Snow Ret

### **LAVANDERIA**

Tanque Branco 50x50 20Lts ICASA IT2-00  
Coluna para Tanque Branco ICASA IC2/00  
Torneira Tanque  
Torneira Máquina de Lavar

### **GRANITOS**

**Granito Pia Cozinha:** Granito Branco Marfim  
**Lavatórios Banheiros:** Granito Branco Marfim  
**Soleiras:** Granito Cinza Arabesco  
**Escadas Coberturas:** Arabesco  
**Pia Cobertura:** Granito Cinza Arabesco

### **GABINETES BANHEIROS**

MDF Ultra Revestimento Branco  
Fita de Borda  
Puxador Anodizado  
Espelho

### **LAVATÓRIOS COBERTURA**

Sabara BR.Lavatórios p/Col 46x35 ICASA IL3200  
Sabara Branco Col p/Lav ICASA IC300

### **PISOS E REVESTIMENTOS**

#### **Sala / Cozinha / Quartos**

Porcelanato Ville Acet Bol BG 61x61 Cx2.23 Incepa  
Rev. Off-White Lux Bol 32x45 CX2.85 Cecrisa

#### **Banheiros**

Piso Porcelanato PortoBello 60x60 Marm Crema Bold  
Paredes Revestimento Off-White Lux Bol 32x45 Cecrisa

#### **Áreas Livres, Coberturas e Sacadas**

Porcelanato Elizabeth Terraza BI ESM 50x50 cm

#### **Rejunte**

Rejunte Flexível Multiuso Cinza Platina - STO  
Rejunte Flexível Multiuso Super Branco - STO

## TOMADAS E INTERRUPTORES

Linha Gracia - Alumbra Produtos Elétricos Eletrônicos Ltda

## CARENAGEM – MARCA ASTRA

**Cozinha:** Carenagem com Aba Interna e Velcro

**Banheiro:** Carenagem Aba Externa Colada

# 6 - SISTEMA CONSTRUTIVO

## 6.1 ALVENARIA ESTRUTURAL

No sistema de **Alvenaria Estrutural**, todas as cargas atuantes, ou seja, o peso próprio da estrutura e tudo mais que a ela se agrega (o peso das lajes, das paredes, das caixas d'água, dos elevadores etc., além dos móveis, pessoas e quaisquer outros objetos dentro dos apartamentos) são descarregados até a base do edifício pelas paredes estruturais dos apartamentos, e aí descarregados no solo através de elementos estruturais em concreto armado e das fundações. Todo o peso da estrutura é descarregado no solo. O terreno é composto por várias camadas de materiais, como areia, materiais sedimentares, etc.

Logo após o carregamento do edifício e da execução das fundações, o solo adjacente começa a receber as cargas, porém é comum que as camadas mais profundas, principalmente as que estão nas regiões inferiores, continuem - durante algum tempo após o término da construção do Edifício, em processo de acomodação.

Quando isto acontece num determinado local do Edifício, e não em outro, ocorre o aparecimento de pequenas fissuras nas lajes (principalmente na periferia) e nas alvenarias (geralmente nas alvenarias externas e canto das unidades). Essas fissuras não indicam que há problemas sérios, sendo apenas resultados das acomodações naturais do terreno.

Os pavimentos da edificação foram executados em **Alvenaria Estrutural**, na qual são utilizados blocos cerâmicos de alta resistência, armados internamente com barras de ferro (conforme determinação e especificação do engenheiro calculista). Dessa forma, muitas das paredes se transformam em elementos estruturais - o equivalente a vigas e pilares.

**ATENÇÃO!** Sob nenhuma hipótese, remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vãos (mesmo que pequenos) ou permita que terceiros o façam: isso equivaleria a remover um pilar ou uma viga de concreto, o que afetaria a estabilidade de todo o prédio.

**É TERMINANTEMENTE PROIBIDA A DEMOLIÇÃO E QUALQUER TIPO DE CORTE DE PAREDES PARA ALTERAÇÃO DO PROJETO INICIAL.**

Numa edificação construída em concreto e blocos estruturais **não é possível retirar total ou parcialmente os pilares, vigas, lajes e paredes**. Para qualquer reforma que implique em aumento de carga na estrutura, consulte obrigatoriamente o Engenheiro autor do projeto estrutural, a Construtora, a Incorporadora e o Condomínio.

**ATENÇÃO!** As lajes foram calculadas para suportar uma sobrecarga adequada ao uso residencial dos apartamentos (150 kg por m²). Isso permite que você usufrua normalmente do seu imóvel sem se preocupar.

Para não correr nenhum risco, esteja atento a certos usos especiais que acumulam coisas muito pesadas numa pequena área do piso, como bibliotecas, coleções de jornais e revistas, aquários grandes e coleções de discos de vinil, por exemplo.

Em caso de reforma, **NÃO executar demolições e/ou acréscimos sem prévia consulta aos projetos por profissional competente credenciado pelo CREA e com sua respectiva ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica). As paredes são revestidas com diversos materiais, de acordo com a destinação de cada cômodo e abrigam as instalações do seu apartamento e das áreas comuns.

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

As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais e aceitáveis, devendo ser tratadas pelo condomínio ou pelo proprietário, quando do processo de manutenção preventiva da edificação, assim como as fissuras só perceptíveis a uma distância inferior a 1 metro.

#### **GARANTIA DECLARADA**

A garantia da estrutura é 5 (cinco) anos, quanto à solidez, segurança e integridade. Consulte a tabela das garantias para maiores informações.

#### **PERDA DA GARANTIA**

- Demolição de paredes ou abertura de vãos não previstos no projeto original;
- Fixações não previstas;
- Sobrecargas acima dos 150k por m<sup>2</sup>;
- Impactos não previstos ou acima da carga permitida;
- Substituição do revestimento ou alteração da cor da fachada;
- Alteração da porta de entrada dos apartamentos e coberturas;
- Retirada total ou parcial de qualquer elemento estrutural, pois poderá abalar a solidez e segurança da edificação;
- Não comunicação de ocorrência de infiltrações;

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

**IMPORTANTE!** Antes de furar qualquer parede, mesmo que não sejam as da cozinha ou dos banheiros, é preciso certificar-se do percurso dos canos. Para isso, consulte os projetos elétricos e hidráulicos que ficam com o síndico. Procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água ou pilares e vigas. É recomendado usar furadeira e buchas com parafusos específicos para bloco estrutural. Nunca use martelo e pregos, cuja grande capacidade de penetração pode danificar o acabamento das paredes.

## **6.2 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

As esquadrias metálicas foram fabricadas pela empresa com perfis de alumínio de várias dimensões e bitolas, com acabamento de pintura eletrostática na cor branca. Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários; não empenam nem apresentam defeitos de superfície ou diferenças de espessura, atendendo às exigências estéticas do projeto. Foram montados de modo a conferir estabilidade a cada tipo de esquadria.

**Não permita que pessoas não capacitadas tentem fazer qualquer reparo**, pois isso poderá causar estragos maiores e a consequente perda da garantia. Em casos de reparo, indicamos que entre em contato com a empresa Decanini, que é a responsável pela fabricação e instalação das esquadrias.

#### **MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO**

- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com o auxílio de esponja macia, no mínimo a cada seis meses.
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce.
- Mantenha os drenos dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois poderá gerar vazamentos e infiltrações de água para o interior do ambiente.
- Para a retirada de pó utilizar apenas flanela seca ou pano macio;
- Não usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo.
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco.
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%.
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio.

- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração.
- Não remover as borrachas ou massas de vedação.
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca.
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.
- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, auto lubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries.
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário.
- As janelas no modelo Maxi-ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto, fique atento para travar as janelas nessas situações.
- Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano.

## PERDA DA GARANTIA

Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como: persianas, ar-condicionado (cuja instalação não condiz com essa obra), etc, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que com elas possam interferir. Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação e na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais. Caso ocorra a aplicação de produtos quimicamente agressivos; Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

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

## INSPEÇÃO PREVISTA

- Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes: a cada 3 (três) meses;
- Inspecionar a integridade física: a cada ano;
- Verificar ocorrência de vazamentos: a cada ano;
- Revisar os orifícios dos trilhos inferiores: a cada ano;
- Apertar parafusos aparentes dos fechos: a cada ano;
- Regular o freio (quando houver): a cada ano.

## 6.3 ESQUADRIAS DE MADEIRA

### Portas, Batentes e Guarnições

Porta Pronta Madeira – Marca Pormade

#### Entrada

Porta Frizzatta Branca Núcleo Sólido - A porta da entrada é considerada parte da integrante do projeto de arquitetura do edifício e não poderá ser substituída, pintada ou redecorada. Deverá manter a integridade do projeto original.

#### Internas e Banheiros

Portas Lisas Branca Núcleo Colmeia

#### Fechaduras

Fechadura Pado Kit Máquina 90 55mm Acabamento Vic Cr Ext  
Fechadura Pado Kit Máquina 1x 30 40mm Acabamento Vic Cr Int/Wc

#### Dobradiças

Conjunto Com 3 Dobradiças 3.0x2.5" Drz Ferro Canto Arredondado com Rolamento Cr

## MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- Não bater as portas, pois isto causa trincas na madeira e danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes;
- Para a limpeza das fechaduras e ferragens, use um pano umedecido com água, evitando qualquer tipo de produto químico ou abrasivo;
- Não usar esponjas abrasivas na limpeza de fechaduras e maçanetas.
- Qualquer problema com chaves, fechaduras e maçanetas, consultar diretamente o fornecedor.
- Procurar manter as portas sempre fechadas para evitar que empenem com o tempo e principalmente com o sol;

- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verifique se estes estejam firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- Não molhar a parte inferior e as folhas das portas para evitar seu apodrecimento;
- Evite furar ou fixar objetos nas portas;
- Lubrifique periodicamente as dobradiças, com uma pequena quantidade de pó de grafite;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos assim como os batentes. Evite fixar barras nestes locais que causem esforços adicionais.
- Os pisos e paredes não devem ser lavados com água, evitando que portas, batentes e guarnições se deteriorem (apodreçam) pela ação da umidade. Limpe apenas com pano úmido.
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes sem que nenhum objeto interponha sob as portas.
- Para limpeza das portas use uma flanela seca, ou quando necessitar de uma limpeza mais profunda, use apenas um pano branco com sabão neutro. Não esfregue apenas uma região da porta, mas limpe-a toda por igual. Feito isso, retire o produto com um pano branco umedecido em água limpa. Não use produtos à base de amoníaco ou ácidos.

#### MANUTENÇÃO DAS FERRAGENS

- Deve-se proceder a limpeza das ferragens apenas com pano úmido, pois qualquer produto químico poderá acarretar prejuízo no acabamento.
- Não utilize esponja de aço ou similares.
- Não utilize maçanetas como apoio ou cabide.

#### PERDA DA GARANTIA

- Umidade no pé de batentes e guarnições por lavagem de piso.
- Alteração das ferragens, fornecidas quando da entrega da unidade.
- Instalação de molas (dobradiças/aéreas) e/ou remoção da folha da porta, por quaisquer motivos.

**FIQUE ATENTO!** Caso o cliente note qualquer problema com o funcionamento e qualidade do produto, deverá comunicar a Construtora ou Incorporadora onde o adquiriu para que esta verifique a causa e tome as necessárias providências. A Incorporadora entrará em contato com Pormade/DRZ informando a necessidade da Assistência Técnica. Se a Incorporadora não retornar o contato no prazo de 5 (cinco) dias, o consumidor deverá ligar para o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800-42-2323, ou enviar e-mail para [sac@pormade.com.br](mailto:sac@pormade.com.br). A assistência técnica ou um representante da empresa entrará em contato com o cliente, através de visita, telefone ou e-mail.

A **GARANTIA Limitada** é válida por 5 (cinco) anos a partir da entrega do produto com seu respectivo Certificado, tendo como base a data de emissão da Nota Fiscal de compra ou do número do pedido à fábrica.

A **GARANTIA Limitada** permanece caso o imóvel seja vendido, sem alterar sua vigência ao novo proprietário.

A **GARANTIA Limitada** é estendida a todos os usuários de portas PORMADE/DRZ. Seu produto está garantido contra defeitos de fabricação. Se algum defeito ocorrer, a empresa adotará uma das seguintes medidas:

- a) Reparar o produto;
- b) Trocar somente a parte afetada do produto com defeito;
- c) Trocar o produto com defeito por completo, mediante comprovação de defeito que impeça seu funcionamento;

Obs.: Em caso de troca parcial ou total do produto, ficará a cargo do cliente as despesas de instalação, impermeabilização, verniz ou pintura, mão-de-obra, etc.

A **GARANTIA Limitada** cobre problemas conforme norma NBR 15930, desde que provocados por falha na industrialização.

As portas são impermeabilizadas na cabeceira e na soleira. Se for necessário cortar até 1 cm na altura da porta, é indispensável impermeabilizar novamente a área cortada. Caso a porta venha a ser cortada, na sua altura ou largura, a garantia é cessada.

Os marcos e alizares em madeira são impermeabilizados na soleira. Caso seja necessário ajustar a altura da alizar ou do marco, o corte deve ser feito na parte da cabeceira. Não efetuar corte na soleira.

As portas devem ser armazenadas em lugar seco, limpo e sem trânsito de obreiros. Sendo o material em composto de madeira com PVC, a GARANTIA Limitada cobre a alizar, o marco e o rodapé sem o acabamento.

Sendo o material em composto de madeira com PVC com revestimento (lâmina de madeira, pintura), descoloração, descolamento, riscos, manchas causadas por cimento, gesso, óleo e água não estão cobertos pela garantia.

A **GARANTIA Limitada NÃO ABRANGE**: Desvios de forma, que não sejam superiores, aos índices da tabela preconizados na NBR 15930 da ABNT.

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Empenamento (Altura)         | até 4 mm    |
| Ecoamento (Largura)          | até 2 mm    |
| Torção                       | até 4 mm    |
| Abaulamento (Diagonal)       | até 5 mm    |
| Curvatura da dobra vertical  | até 2 mm    |
| Irregularidade de superfície | até 0,80 mm |

Para mais informações consultar o Manual de Garantia Limitada da Pormade\*: [www.pormadeonline.com.br](http://www.pormadeonline.com.br)

## 6.4 PINTURA

As paredes receberam pinturas diferenciadas, de acordo com a sua destinação e uso, com a finalidade de facilitar a sua conservação observe os cuidados com a conservação e as orientações sobre a repintura periódica.

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**Tetos e paredes:** Material de acabamento: Pintura látex PVA branco, sobre retoques de massa corrida, gesso acartonado e gesso liso.

**Áreas Livres e coberturas:** STO TOP REVEST Azul Rio (cor azul acinzentado claro)

**Frente Coberturas Cor Azul:** Pintura no padrão STO Tinta Azul – Pintcor Premium Cor: 35122.

Não é conveniente fazer retoques em pontos isolados. Se necessário, pintar toda a superfície. Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se pintura global periódica;

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- Recomenda-se a repintura de seu apartamento a cada 3 anos.
- O imóvel deve estar sempre bem ventilado para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade, calor e sombra. Em estação mais chuvosa, poderá ocorrer o surgimento de mofo, principalmente em cantos e atrás das cortinas e armários. Evitar que janelas e portas fiquem fechadas neste período;
- Mantenha a janela dos banheiros aberta para evitar ou retardar o aparecimento de manchas de bolor no teto de gesso, devido ao vapor de água quente;
- Na remoção de pequenas manchas, usar um pano branco limpo e umedecido com sabão neutro. Esfregar suavemente e secar o local com pano branco seco;
- Não utilizar álcool, sapólio ou removedor sobre pintura látex;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachada, muros, etc), devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. É imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;
- A repintura dos tetos dos terraços ou pinturas nas áreas externas devem ser realizadas pelo condomínio, tendo em vista o aspecto e valorização do edifício, assim como sua fachada, como um todo.
- Ficar atento aos seguintes itens ao contratar serviços especializados de repintura:
- Se a pintura estiver em bom estado (sem trincas e lascas), basta escovar a superfície eliminando a gordura e repintar as superfícies com tinta especificada na inspeção prevista;
- Caso não esteja, deve ser removida com escova de aço, aplicada massa corrida ou gesso em camadas finas e lixando-os em seguida, só então aplicar a tinta em duas ou três demãos.
- Realizar inspeção para avaliar as condições quanto a descascamento, esfarelamento e perda de cor: a cada 3 (três) anos.
- Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado: no ato da entrega;
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento: 1 (um) ano.

### PERDA DA GARANTIA

- Pintura realizada por profissional não especializado;
- Utilização inadequada da pintura;
- Lavar com jato de alta pressão;
- Utilizar produtos químicos na limpeza;
- Manutenção de ambientes fechados por tempo prolongado, causando exsudação;



- Aplicação de produtos químicos sobre a pintura;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

## 6.5 FORRO FALSO DE GESSO ACARTONADO

Cabe salientar que estes forros são chamados de “falsos”, ou seja, rebaixados, para a passagem de tubulações de esgoto e água entre o forro e a laje de concreto da estrutura.

O sistema foi instalado na parte interna em todas as unidades, na cobertura leve das coberturas, nos tetos das sacadas e nos halls das áreas comuns. O sistema conta com placas de gesso acartonado, fixadas em montantes e finalizado com tabicas de alumínio branco.

Nos forros de gesso não se deve permitir impactos, pois podem quebrar. Do mesmo modo, não se deve fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objetos. Pela sua espessura, os forros não possuem resistência suficiente para suportar esse tipo de peso;

Sugerimos que para abrir vãos para instalação de luminárias ou spots, os mesmos sejam executados por um profissional habilitado, para que o vão aberto não ocasione trincas nas juntas das placas, ou afete os montantes que dão sustentação à estrutura do forro.

Os forros de gesso nunca podem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha.

O bolor (manchas) no teto dos banheiros e da cozinha é causado pela umidade do banho ou preparo das refeições. Para evitá-lo mantenha as janelas abertas durante e após o uso do ambiente. Para remover tais manchas no caso de seu aparecimento, utilizar água sanitária.

Recomenda-se que os forros dos banheiros, cozinha e coberturas sejam repintados anualmente.

### PERDA DA GARANTIA

- Quebras ou trincas por impacto.
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.
- Umidade relativa do ar no ambiente superior a 90% por mais de 3 (três) horas consecutivas;
- Aplicação direta de água sobre a superfície;
- Incidência de cargas e impactos não previstos;
- Aquecimento superior a 40°C por luminárias ou outros;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa capacitada.

## 6.6 VIDROS

Os vidros utilizados na edificação estão aplicados nas janelas, sacadas, portas, fachada e guarita seguem as especificações das normas técnicas da construção civil e foram instalados pela mesma empresa responsável pelas esquadrias de alumínio.

Havendo necessidade de troca de vidros, recomendamos que a empresa responsável pela instalação seja contatada para a execução do serviço. Caso o proprietário ou o condomínio opte pela contratação de outro fornecedor, um vidraceiro experiente poderá executar o reparo sem grandes dificuldades, porém deve ser observado sempre a mesma especificação de espessura e o tipo de vidro do projeto original. Isso garante a padronização da Edificação e valoriza o seu imóvel.

**Verifique as especificações no Memorial Descritivo deste Manual.**

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- A limpeza dos vidros deve ser feita periodicamente, flanela umedecida com álcool, seguindo de flanela seca com detergente neutro e jornal seco, até que o vidro fique totalmente transparente.
- Quando os vidros apresentarem manchas ou impressões digitais de gordura ou cola, recomenda-se a utilização de solventes comuns, do tipo álcool, sendo que após a utilização destes solventes, recomenda-se enxaguar cuidadosamente com água limpa.
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio.
- Os vidros possuem espessuras compatíveis com a resistência necessária para seu uso natural.
- Evite qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nas esquadrias que os suportam.
- Não aconselhamos a lavagem de vidros nos apartamentos, evitando transtornos com manchas na pintura ou mesmo incômodo com os vizinhos, pela sujeira que escorre muitas vezes nas paredes dos apartamentos próximos.
- Resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deverão ser removidos com sabão ou detergente neutro diluído em água;
- Nunca raspar ou utilizar instrumentos cortantes para limpeza, pois podem arranhar o vidro de maneira irreversível;
- No caso de crianças ou PETs recomenda-se instalar redes de proteção em janelas e na cobertura.

### PERDA GARANTIA

- Evitar impacto nos mesmos, pois podem quebrar;
- No caso de trocas, substituir por outro com as mesmas características (cor, espessura, tamanho e tipo).
- Esforços não previstos;

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

## 6.7 PISOS E REVESTIMENTOS

Os revestimentos cerâmicos protegem a construção contra infiltrações externas, garantem mais conforto térmico ao interior das edificações, oferecem boa resistência às intempéries, funcionam como proteção mecânica de grande durabilidade, tem longa vida útil e são de fácil limpeza e manutenção. As cerâmicas e porcelanatos são materiais de formas e tamanhos variados usados na construção civil para revestimento de paredes, pisos, bancadas de ambientes internos e externos.

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- Para perfeita conservação dos azulejos, porcelanatos e cerâmicas, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações. Faça a verificação periódica semestralmente.
- Limpe as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de um pano umedecido em água e sabão neutro, porém tome cuidado com as tomadas e interruptores e nos pontos de encontro das paredes com o piso e o teto.
- Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento.
- O melhor sistema de limpeza é o uso de pano, MOP ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim. Importante: Nunca use materiais abrasivos, lã de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O uso de ácido pode causar danos irreparáveis nas placas cerâmicas.
- Remover com escova de pelos macios, as partículas sólidas sobre pisos e com pano macio sobre pias e bancadas.
- Aplicar pano umedecido com água para promover a limpeza e remoção das partículas menores, que não foram removidas na operação acima. No banheiro deve-se utilizar solução de água com detergente especial com PH neutro. Seca-se em seguida com um pano macio.
- Ao instalar fogão, geladeira, freezer ou lavadoras de roupas, utilize apoios com roletes ou bases de borracha/plástico para evitar arranhões no piso cerâmico.
- Proteja os pés de vasos e cadeiras com feltros, película de silicone ou materiais que evitem riscos ou manchas como ferrugem em pés de vasos metálicos.
- Utilizar sempre que possível, capachos ou tapetes nômades nas portas de entradas principais,

evitando o transporte de sujeiras para dentro do apartamento.

- Em locais mais suscetíveis à sujeira, recomenda-se limpeza periódica com detergentes neutros mais concentrados (sem a presença de ácidos).
- Diferenças de tonalidade de peças são comuns.
- **Importante:** No caso de reposição ou substituição das cerâmicas, azulejos e peças de granito, poderá ocorrer diferença de tonalidade, pois os lotes de produção são distintos.
- **Observação:** Com o uso dos produtos de limpeza, incidência de luz solar e iluminação e mesmo a ações do tempo, intempéries e umidade trarão variações quanto a coloração, tonalidade e textura dos pisos, revestimentos e pedras.
- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos elétricos e hidráulicos e o Manual do Proprietário, para evitar perfurações em tubulações;
- Para a fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Não utilizar em hipótese alguma máquina de alta pressão de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento;
- Evitar bater com peças pontiagudas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada (tipo escova de dente);
- Não raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou similar de vedação, para evitar a infiltração de água;
- Limpar com utilização de pano úmido.
- Em áreas muito úmidas, como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar o aparecimento de fungos ou bolor. Sempre utilizar produtos de limpeza específicos para pedras e azulejos que evitam a proliferação destes agentes;

## 6.8 PEDRAS – GRANITOS

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

Nos procedimentos de limpeza diária de materiais polidos, sempre remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio, ou escova de pelo nos tampos de pias e balcões. Nos pisos e escadarias, remover com vassoura de pelo sempre, sem aplicar pressão excessiva, para evitar riscos



e desgastes precoces devido ao atrito. Em seguida, aplicar pano umedecido (sempre bem torcido, sem excesso de água) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão para secar a superfície.

No caso das soleiras e escadas das coberturas, sempre procurar utilizar produtos de limpeza ou conservação específicos, projetados para granitos. Buscar sempre ter a orientação correta de utilização.

Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar retirá-lo à revelia, procurar sempre um especialista antes de qualquer procedimento, pois, alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos tornam-se manchas permanentes impossíveis de serem removidas.

A utilização de ceras não é recomendável, pois podem alterar as características estéticas e/ou físicas da pedra. É necessário salientar que geralmente a aplicação de ceras torna o piso escorregadio, podendo causar acidentes graves. Existem produtos que até melhoram o coeficiente de atrito e são específicos para serem aplicados em pedras polidas.

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

É terminantemente proibido subir em pias para limpeza doméstica.

## 6.9 REJUNTAMENTOS

O material utilizado para o rejuntamento foi aplicado dentro das especificações técnicas contidas na embalagem do produto e de acordo com as normas técnicas.

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- Não esfregue o rejunte com escovas de aço ou ferramentas pontiagudas, desta forma você estará removendo o material aplicado e acarretará em posterior dano.
- Semestralmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro e nas pias do banheiro, tanque e shaft na lavanderia e tampo da pia da cozinha. Para proteger ainda mais recomenda-se a aplicação periódica de silicone de vedação específico para áreas molhadas.
- Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras) a cada 6 meses. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonização que são as manchas esbranquiçadas nas juntas.

- Evitar o uso de pregos ou parafusos, mesmo nas juntas, pois poderão ocasionar infiltrações e vazamentos.

### PERDA DA GARANTIA

- Manchas por utilização/aplicação de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascas causadas por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.
- Pregos e parafusos aplicados em áreas impermeabilizadas.
- Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da Construtora;

### Recomendam-se os seguintes produtos de limpeza para problemas específicos:

- Graxas e óleos – Detergentes alcalinos
- Tintas – Solução diluída de hipoclorito de sódio ou água sanitária
- Ferrugem – Solução de ácido clorídrico ou fosfórico
- Cerveja ou vinho – Detergentes alcalinos contendo abrasivos ou água sanitária
- Café – Água sanitária
- Tinta de caneta – Solvente orgânico (acetona, benzina)
- Borracha de pneu – Solvente orgânico – aguarrás

## 6.10 LOUÇAS E INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- A limpeza das louças sanitárias deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pós-abrasivos e esponjas de aço que podem danificar as peças e os rejuntos.
- Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários: absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonete, preservativos, grampos ou outros objetos.
- Não utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura.
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc) e jogando água a fim de limpar os ralos sifonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto.

- Não Jogar gordura ou resíduos sólidos nos ‘ralos’ das pias ou lavatórios. Manter a pia da cozinha sempre protegida com a grelha que acompanha a cuba de inox.
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento.
- Caso esses problemas sejam detectados, não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante.
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente.
- Fazer a limpeza de todos os “ralos” e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado.
- Jogar água nos ralos e sifões quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão.
- Verifique a gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos.
- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base.
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.
- Periodicamente verificar o fecho hídrico dos ralos sifonados através do perfeito encaixe do cotovelo de 90° existente. Caso esteja solto ou encaixado de forma a permitir a passagem dos gases, o ambiente será atingido pelo mau cheiro do esgoto.
- Evitar uso excessivo de detergentes nas máquinas de lavar roupa e louça, pois os resíduos destas depositam-se na tubulação, causando futuros entupimentos. Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede e shaft, usando acessórios próprios. É comum o retorno de espuma no ralo próximo da rede de esgoto de máquinas de lavar roupa. O bombeamento da água pela máquina de lavar para a rede de escoamento provoca o borbulhamento da mistura de água e sabão, com consequente retorno de espuma. O uso de sabão próprio para máquina de lavar roupa evita esse tipo de ocorrência. O proprietário deverá vedar com silicone ou poliuretano a mangueira da máquina de lavar roupas, ao redor do tubo de esgoto existente no shaft, para evitar o retorno de espuma nesse local.
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar retorno da espuma da máquina de lavar.
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel.
- Semestralmente, deve ser feita a revisão de rejuntamento das peças sanitárias, o mesmo vale para os shafts de lavanderias e banheiros.

## 6.11 METAIS SANITÁRIOS

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- Limpar periodicamente os acabamentos (torneiras, registros) com pano macio, água e sabão neutro. Nunca utilizar palha de aço, sapólio ou produtos químicos.
- Limpar periodicamente o arejador das torneiras procedendo da seguinte forma: desrosqueie o arejador manualmente; retire o dispersor da capa metálica e lave ambos em água corrente.
- Para perfeito funcionamento desatarraxar e lavar periodicamente o copo do sifão dos lavatórios dos banheiros, lavabo e cozinha.
- Substitua periodicamente vedantes (courinhos) das torneiras e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.
- No caso de eventual troca dos metais instalados verifique antes da escolha a possibilidade de adequação do modelo novo às furações existentes nas bancadas, quando for apenas fazer a troca de registros verifique a adequação ao modelo existente.
- Não apertar em demasia as torneiras das unidades, pois pode causar danos às buchas de vedação interna.
- Ao instalar filtros e torneiras não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos.
- Caso note algum problema com a pressão ou vazão da água em sua unidade, solicite à administração do condomínio para avaliar alguma falha no pressurizador.
- Solicite sempre serviços de profissionais especializados em hidráulica.

## 6.12 TAMPOS E BANCADAS

### RECOMENDAÇÕES

Nunca suba ou se apoie nos tampos, bancadas e cubas dos banheiros e pias de cozinhas ou churrasqueiras, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças.

No caso de colocação de móvel sobre a pia da cozinha, não furar de forma alguma na direção da prumada do encanamento do gás e nem no shaft de hidráulica. Poderá gerar vazamentos de água e gás e oferecer risco para os moradores e para a edificação.

Verifique com o prestador de serviço o sistema de instalação que será utilizado, certifique-se de que não haverá risco nem para o gás e nem para a hidráulica. Na dúvida consulte a administradora ou a incorporadora.

**IMPORTANTE:** Não devem ser retirados elementos de apoio tais como mão francesa, engaste, gabinete e coluna do tanque, isso poderá ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada. Isso levará a perda da garantia.

## 6.13 CUBAS DE AÇO INOXIDÁVEL

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- A limpeza deve ser feita com água, detergentes suaves e neutros, em água morna, aplicados com um pano macio ou uma esponja de nylon. Depois, basta enxaguar com bastante água, preferencialmente morna, e secar com um pano macio. A secagem é importante para evitar o aparecimento de manchas na superfície do produto e periodicamente podem ser polidos com polidores para metais.
- Para preservar as características do aço inox, deve-se evitar o uso de ácidos e produtos químicos, tais como, ácido muriático, removedores de tintas e similares, os quais danificam a superfície do aço inox e, portanto, devem ser evitados. Saponáceos abrasivos não devem ser utilizados mesmo em casos extremos, pois podem prejudicar a superfície do aço inox.
- Remover todos os detritos das superfícies das cubas; remover a cesta retentora da válvula americana das cubas e retirar os detritos porventura existentes;
- Fazer solução moderadamente concentrada de detergente neutro com água morna e aplicar a solução com auxílio de pano macio ou esponja de nylon, com movimentos firmes e uniformes, assegurando-se de que toda a superfície foi coberta;
- Enxugar com pano macio úmido e secar com pano absorvente;
- Dentro da cuba não devem ser acumuladas louças e painéis (o excesso de peso poderá causar rompimento das fixações à bancada)

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

### PERDA DAS GARANTIAS

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

## 6.14 GABINETES E ESPELHOS

- As unidades contam com gabinetes e espelhos instalados. Para a perfeita manutenção dos gabinetes e painéis de MDF branco, limpar com pano levemente umedecido com mistura de água com detergente neutro, os fabricantes recomendam a proporção de 2 colheres de sopa de detergente para 2 litros d'água. Em seguida secar com pano macio.
- Em caso de encardimento pode-se usar um pouco de sabão de coco na mistura ou mesmo um pouco de álcool diluído. Em hipótese alguma utilize panos encharcados, produtos gordurosos, ceras, lustra-móveis, detergentes não neutros, saponáceos, buchas ou palhas de aço. Corre-se o risco de amarelar, descolar, riscar e danificar de forma permanente a superfície do móvel.
- Evite pancadas e batidas no espelho e no móvel. Não se apoie na cuba de sobrepor, ela poderá se desprender e causar acidentes.
- Não cole adesivos ou materiais com ventosas nos espelhos ou no móvel.
- Deixe o banheiro sempre ventilado, em caso de umidade escorrendo sobre o mobiliário e espelho em dias frios, utilize um pano macio e seque bem.
- Não molhe o gabinete e nem deixe a água escorrer por trás do espelho.
- Utilize produtos apropriados para limpeza dos espelhos prefira produtos neutros, como detergentes misturados com álcool – não utilize produtos gordurosos, ou ácidos.
- Misture uma colher de detergente neutro concentrado e 10 ml de álcool em um litro de água morna, aplique com um pano levemente umedecido em movimentos circulares.
- Em caso de embasamento do espelho, pode-se aplicar sabão em barra em movimentos circulares diretamente na superfície do espelho e depois remover rapidamente com o auxílio de um pano umedecido com água morna.

## 6.15 INSTALAÇÃO DO BOX DO BANHEIRO

Nos banheiros do apartamento devem ser instalados boxes antes do seu uso para banhos. Faça a instalação com empresa responsável e de qualidade técnica.

### RECOMENDAÇÕES

- Deverá ser feita a instalação de box com trilho inferior para conter a água proveniente do banho dentro do box.
- A fixação do trilho no chão NÃO PODERÁ SER APARAFUSADA, para não furar a manta de impermeabilização do piso. Utilizar apenas silicone na fixação.
- Para a fixação de perfis de alumínio nas paredes, verificar as plantas e vistas das paredes dos banheiros antes de perfurá-las. Atentar para que a vedação com silicone nas paredes e no piso seja perfeita para que a água do banho não saia dos limites do box.
- As medidas devem ser tiradas in loco por técnico capacitado da loja contratada para instalação.
- Independente do modelo de box escolhido alertamos que em nenhum caso deve haver a fixação de parafusos no SHAFT de HIDRÁULICA, pois podem haver fissuras. A fixação deve ser feita apenas utilizando-se silicone.

**ATENÇÃO!** Paredes com Shaft não poderão receber a instalação de barras de apoio em hipótese alguma.

**IMPORTANTE:** No momento da colocação do box nos banheiros do seu apartamento, barras de apoio, porta papel, toalheiros ou mesmo saboneteiras, preste atenção especial aos desenhos e esquemas de cada parte hidráulica para que não sejam danificadas. Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte as ilustrações de instalações hidráulicas, para evitar perfurações e danos à rede hidráulica, bem como na impermeabilização, que na parede tem altura de 20 cm e dentro do box tem altura de 100 cm.

No caso de reformas promovidas pelos proprietários através de alteração das instalações hidráulicas para a instalação de duchas higiênicas, verificar a orientação do fabricante e solicitar o serviço de um profissional especializado.

### IMPERMEABILIZAÇÕES E VEDAÇÕES

Recomendam-se cuidados especiais com alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas dos banheiros, área de serviço, coberturas e área de cozinha tais como, substituição de pisos, colocação de batentes de portas nos pisos, instalação de trilhos do box, etc.

Em caso de danificação da impermeabilização por motivo de reformas ou furos inadequados, acionar um especialista da área para consertar o problema de forma adequada e igual ao que foi executado durante a obra. Isso poderá levar a perda das garantias.

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura do edifício. As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos. Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas.

**Ao instalar o box no banheiro, não fure o piso, pois assim você estará danificando a impermeabilização.** Faça a fixação do box nas paredes, e no piso passe um silicone, que ajudará na fixação do box e não permitirá que a água do banho saia do box.



Pelas características técnicas específicas da impermeabilização feita em seu apartamento, recomenda-se cuidado especial na substituição de piso nestes locais. Se aparecerem manchas de umidade no teto de seu apartamento, antes de formalizar qualquer reclamação, peça ao Proprietário da unidade superior que verifique os rejuntamentos dos pisos, ralos e peças sanitárias.

**IMPORTANTE:** Qualquer furo ou dano na impermeabilização pode acarretar o comprometimento ou mesmo a perda da garantia.

## 6.16 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O edifício é equipado com redes de água fria, águas pluviais, gás, esgoto e ventilação. Sem dúvida, esta é uma das partes do apartamento que requer os maiores cuidados de preservação e manutenção. Leia com atenção as recomendações para sua conservação, informando sobre isso as demais pessoas da família ou residentes no imóvel.

### REDE DE ÁGUA FRIA

O fornecimento de água do edifício é feito pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo). Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por um conjunto moto- bomba, comandado automaticamente por chaves-bóias de controle de nível, responsáveis pelo acionamento e o desligamento do sistema.

As tubulações de água fria e esgoto das pias da cozinha e do banheiro são facilmente detectadas, pois não estão embutidas na parede, são aparentes de acordo com as normas técnicas para as edificações que utilizam a alvenaria estrutural.

Na cozinha as tubulações ficam dentro dos shafts e ficam também sob o forro de gesso acartonado. Abaixo da bancada da pia são protegidas por carenagem de pvc. É importante que quando se faça a instalação de armários, se optar por não manter as carenagens, elas sejam removidas com cuidado. Contrate profissionais especializados e evite acidentes com os encanamentos seguindo atentamente as recomendações do manual e a verificação dos projetos hidráulicos, elétricos e de gás. Nos banheiros elas ficam parcialmente ocultas dentro dos gabinetes dos banheiros. O restante das tubulações de água e gás ficam ocultas no forro de gesso acartonado.

### GESSO FALSO/ ACARTONADO/ TUBULAÇÃO SUSPensa

No teto da cozinha do seu apartamento existe uma sanca de gesso por onde passam as tubulações de água e esgoto do apartamento imediatamente superior.

**Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte os projetos de hidráulica junto ao síndico ou administradora, para evitar perfurações e danos a rede.**

Para o perfeito funcionamento de registros e torneiras, substituir periodicamente os elementos de vedação, evite apoiar pesos ou utilizar como cabides os registros e torneiras, pois isto poderá danificá-los.

Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, deve-se fechar o registro localizado no box do banheiro, esse registro controla pontos de água fria do banheiro, da cozinha e da área de serviço.

Quando o vazamento for sobre o teto rebaixado de gesso, portanto nas tubulações de esgoto ou água fria do apartamento imediatamente superior, comunique o fato ao proprietário do apartamento de onde vem o vazamento, para que o mesmo verifique e promova o reparo, sendo os custos destes reparos de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento superior, ou seja, de onde vem o vazamento.

Evite choques com os sifões da pia, pois os mesmos podem vir a deslocar-se, causando vazamentos.





## REDES DE ÁGUAS PLUVIAIS, ESGOTOS E VENTILAÇÕES

Os esgotos têm origem no vaso sanitário, nas pias, no chuveiro, no lavatório, nos ralos etc. Os ramais que recebem as águas ou detritos destes aparelhos são conectados a uma prumada principal coletora.

As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos do Edifício, levando-as por gravidade até os desvios no térreo da garagem, de onde seguem para a rede coletora pública.

A rede coletora de esgoto e de águas pluviais foi executada em tubos de PVC, “tipo esgoto”, ventilada para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro. A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, dos chuveiros e das pias para as caixas sifonadas e daí para a rede primária. Os lavatórios são dotados de sifão, servindo para reter resíduos sólidos e impedir a passagem de mau cheiro.

Os ralos ou caixas sifonadas nos banheiros servem a todos os equipamentos, exceto ao vaso sanitário, que possui sifão em sua própria estrutura e tubulação separada das demais. Todos os ralos de banheiros e varanda possuem grelhas de proteção que evitam que detritos maiores caiam em seu interior, entupindo-os. Nunca deixe os ralos sem as grelhas de proteção;

Se o apartamento ficar muito tempo sem uso, convém jogar água limpa nos ralos sifonados para evitar o mau cheiro, uma vez que sem o uso, a água retida no sifão se evapora; Nunca jogue gorduras ou resíduos sólidos nos ralos de pias e lavatórios, e use sempre a grelha de proteção que acompanha a válvula das cubas de inox da pia de cozinha; Os ralos devem ser limpos periodicamente, sem a utilização de produtos ácidos ou cáusticos, água muito quente, hastes ou arames que com certeza irão danificá-los.

São águas pluviais, as águas de chuva coletadas dos telhados e lajes, escoadas através das calhas, ralos ou grelhas que, pelos condutores (prumadas), são desviadas no térreo para a caixa de absorção e daí para a rede pública. Verifique periodicamente as calhas e canaletas para mantê-los sempre limpos, livres de fuligem, sujeiras, folhas, etc.

**ATENÇÃO! Faz parte da manutenção preventiva de responsabilidade do condomínio a constante verificação dos condutores e calhas. O entupimento ou obstrução poderão ocasionar infiltrações, transbordo das calhas e vazamentos nas unidades.**

As ventilações das redes de esgoto servem para manter as pressões nas tubulações iguais a pressão atmosférica, para que desta maneira não ocorram contra fluxos ou deterioração nas tubulações. A rede é composta por prumadas e elementos de conexão as peças principais das prumadas de esgoto.

## REDE DE GÁS ENCANADO

O Condomínio está conectado à rede externa de gás. As instalações foram devidamente aprovadas através de Laudo de Vistoria Prévia, feita pela COMGÁS.

A tubulação de gás encanado foi executada em tubo PexGás amarelo multicamadas atendendo as normas técnicas e oferecendo elevada resistência mecânica, maleabilidade e proteção contra corrosão.

A prumada alimenta o ponto do Cooktop na cozinha e nas coberturas existe outro ponto próximo à churrasqueira, ao lado ou abaixo da pia. **Não faça qualquer alteração na tubulação de gás;**

Solicite a ligação de seu Fogão, Forno ou Cooktop a um técnico especializado, indicado pelo fabricante do seu equipamento para manter as garantias e sua segurança.

**ATENÇÃO! O gás é invisível, inflamável e de altíssimo grau de periculosidade; Antes de adquirir ou instalar fogões, verifique se os mesmos estão adaptados ao tipo de gás utilizado no Condomínio (Gás Natural);**

Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforos, objetos que produzam faíscas, ou qualquer outro material inflamável;

Nem mesmo acione os interruptores de luz. Feche todas as torneiras de gás, abra bem as portas e janelas e comunique-se imediatamente com o zelador do Edifício ou com uma empresa especializada.

Atualmente existem equipamentos domésticos no mercado especialmente fabricados para detectar possíveis vazamentos;

Não confie a manutenção de seus aparelhos a gás para pessoas não habilitadas pela empresa fabricante.

O equipamento de medição de consumo de Gás está instalado no Shaft no andar do apartamento, essa instalação foi executada pela Comgás. Os Shafts só deverão ser acessados por profissionais especializados e deverão ser mantidos trancados pelo zelador ou síndico.



**IMPORTANTE:** Não bloqueie os respiros e a circulação de ar dentro da sua unidade. Caso perceba algum cheiro de gás feche o registro imediatamente. Caso sinta cheiro de gás nas áreas comuns ou em sua unidade entre em contato com a Comgás e solicite a visita técnica.

#### PERDA DAS GARANTIAS

- Mudança de Projeto e na instalação;
- Instalação de equipamentos inadequados ou fora das normas técnicas;
- Utilização de mão de obra inadequada;
- Perfurar ou danificar as tubulações e encanamentos de gás.

## 6.17 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMPLEMENTARES

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

#### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**Quadro de distribuição:** cada apartamento possui um quadro de distribuição de onde se originam todos os circuitos elétricos de iluminação e de tomadas, dimensionados de acordo com uma carga determinada no projeto executivo de elétrica. No quadro haverá a identificação de cada um dos circuitos e seus respectivos disjuntores.



**Disjuntor geral:** localizado no quadro de distribuição, permite a passagem ou interrupção de corrente (energia) para o apartamento, além de proteger o barramento contra curto-circuito e sobrecargas.

**Interruptor diferencial (\*DR):** é um dispositivo que visa à segurança pessoal e patrimonial, pois ele protege tanto contra um choque ou contra uma pequena fuga de corrente. Esse dispositivo funciona da seguinte forma: se você coloca um secador de cabelos na tomada, e este aparelho está com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que vem da tomada não está sendo completamente aproveitada pelo motor, mas está perdendo-se pelo fio e pela carcaça do aparelho, esse dispositivo entra em ação e corta o fornecimento de energia, desligando o disjuntor (que fica localizado no quadro de luz). Portanto não adquira aparelhos elétricos de fornecedores que não possam dar garantia de qualidade ou procedência, e não admita que pessoas não habilitadas ou funcionários executem reparos no quadro elétrico de seu apartamento. Não remova o dispositivo DR.

**Disjuntores parciais:** a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer.

**Tomadas e interruptores:** estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. A quantidade e localização das tomadas foi prevista, tendo em vista sua utilização lógica e racional, estando de tal forma dimensionada que dispensa a ligação de 2 (dois) ou mais aparelhos elétricos a uma mesma tomada, impedindo assim sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas do apartamento.



## 6.18 INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

### Telefonia

Foi executada a enfição para a instalação de telefone, até o ponto existente na sala. Caso haja interesse, a passagem da enfição para os outros pontos do apartamento fica a cargo do proprietário. A compra e a instalação do aparelho e da linha telefônica são de responsabilidade do proprietário.

### Interfone

Os equipamentos instalados no edifício são da marca Intelbrás. Referência em aparelhos de telefonia. Cada apartamento tem um aparelho instalado. Este sistema possibilita aos condôminos se comunicarem com outros apartamentos, com a portaria e a atender chamadas de visitantes.

### Pontos para Televisão

Foi executada a infraestrutura (tubulação seca) para passagem do cabeamento do sistema de antena coletiva (sinais abertos de VHF- UHF) ou para TV por assinatura. Há um ponto na sala para acessar a antena coletiva.

### Luz de Emergência

O edifício é dotado de sistema de luz de emergência, através de unidades autônomas de iluminação, visando ter iluminação mínima no caso de corte de fornecimento de energia pela Enel, no hall social, escadaria e garagens.

## MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- Mantenha o quadro de distribuição sempre fechado;
- Limpe-o sempre com um pano seco e sob nenhuma hipótese lave-o;
- Não permita que pessoas não capacitadas ou “curiosos” executem reparos no interior do quadro;
- Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação.
- Caso haja sobrecarga momentânea, em algum dos circuitos, o disjuntor correspondente irá desligar automaticamente; ligue-o novamente e, se o problema persistir está caracterizada a sobrecarga no circuito, ou seja, a corrente solicitada pelo equipamento ligado ao circuito, é superior a capacidade do disjuntor; uma verificação simples é dividir a carga em WATTS, grandeza representada pela letra “W”, pela tensão em VOLTS, grandeza representada pela letra “V”; o resultado deve ser inferior a capacidade do disjuntor que protege o circuito em questão; solicite a assistência de um profissional habilitado para que verifique qual atitude é mais adequada;

- Evite riscos desnecessários, ao efetuar a simples troca de lâmpadas queimadas, desligue o circuito correspondente;
- Não ligue novos pontos elétricos aos disjuntores já existentes;
- Solicite periodicamente manutenção preventiva e feita por profissional capacitado;
- A boa técnica recomenda que se efetue “apertos” nos bornes dos disjuntores, indistintamente, ou seja, junção fio/disjuntor, junção cabo de entrada/disjuntor (DR) e junção barramento/disjuntor.
- Evite a utilização de “benjamins”, pois eles podem causar sobrecarga nos circuitos;
- Tenha cuidado na colocação de lustres, apliques e similares, pois o corte indevido ou emenda mal executada pode causar interrupção de energia ou curto-circuito;
- Contrate sempre profissionais responsáveis e capacitados para fazê-lo;
- No caso de falta de energia certifique-se se a ocorrência se dá em todo apartamento ou em pontos específicos;
- Verifique se todos os disjuntores estão ligados e caso haja algum disjuntor desligado religue-o e veja se o problema persiste e em caso afirmativo contrate um técnico especializado;
- Se todo o apartamento estiver sem energia, após verificar todos os disjuntores dos circuitos, recorra ao zelador para que seja verificado o disjuntor geral do apartamento, no centro de medição.
- Não usar aparelhos elétricos quando houver contato com água, pois podem ocorrer acidentes fatais.
- Os equipamentos em 220V devem ter resistência blindada e serem ligados por pessoas capacitadas, sempre aterrando os mesmos para evitar fugas de corrente e desarmamento do DR.
- A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada.
- Não confundir o fio terra com os fios fase para não simular uma ligação de 110V onde deveria ser 220V causando um curto-circuito em toda a instalação.
- Em caso de emergência ou incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição.
- Na instalação de armários próximos às tomadas e interruptores, certifique-se que o marceneiro recortou e instalou os mesmos no próprio corpo do armário, de forma correta e com perfeito isolamento dos fios.
- Nos ambientes onde há forro de gesso foram deixados fios soltos sobre os forros. Marcadas as locações exatas dos furos, os mesmos deverão ser feitos com serra copo. As luminárias deverão ter rabicho para encaixar o fio sobre o forro.

**A manutenção preventiva das instalações elétricas é bastante simples e deve ser executada com o cuidado de desenergizar os circuitos:**

- Testar a cada 6 (seis) meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada e caso isso não ocorra, trocar o DR.
- Quadro de distribuição de circuitos: uma vez por ano
- Reapertar todas as conexões;
- Eliminar pontos de fios que apresentarem sinal de superaquecimento;
- Substituir chaves com problemas para religação;
- Rever estados de isolamento das emendas de fios;

**Tomadas, interruptores e pontos de luz:** a cada 2 anos

- Reapertar todas as conexões;
- Verificar estado dos contatos elétricos e substituir as peças que apresentarem desgaste;

**Chuveiros e aquecedores elétricos:** 2 vezes por ano

- Reapertar todas as conexões elétricas;
- Verificar estado do “aterramento” das carcaças de chuveiros e aquecedores. Caso o aparelho fique desligado por mais de 60 dias, o mesmo deve ser drenado e limpo antes de ser novamente usado.

## PERDA DA GARANTIA

- Se for evidenciada a substituição de fios e cabos, especialmente com bitola menor.
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem.
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis.
- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se for evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente da instalada e especificada em projeto;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos danificados, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR;
- Se for constatada a sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos ligados ao mesmo tempo no mesmo circuito (Inclusive uso de plugues e benjamins);
- Temperatura de trabalho com equipamentos superior a 60°C;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

## GARANTIA DECLARADA

**Tomadas, interruptores e disjuntores:** fabricante.

### Material

Espelhos danificados ou mal colocados .....no ato da entrega  
Mau desempenho do material.....declarada pelo fabricante

### Serviço

Instalações elétricas.....3 (três) anos  
Equipamentos.....1 (um) ano

## Churrasqueiras

Os apartamentos duplex de coberturas tem uma churrasqueira instalada. Ela é tecnicamente preparada e composta por elementos refratários e adequados ao preparo de alimentos assados e tem coifa de exaustão.

## MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- Recomenda-se colocar pouco carvão nas primeiras vezes que for utilizar a churrasqueira (cerca de 1/2 saco), a fim de “curar” os tijolos.
- Os revestimentos refratários não deverão ser lavados, a fim de evitar o desprendimento e a fissura das peças;
- Evitar choques térmicos em peças e revestimentos, pois poderão ocasionar desprendimento e fissura das peças;
- Não utilizar produtos derivados de petróleo (gasolina, querosene, óleo diesel, solventes) para o acendimento;
- Não utilizar álcool ao acender o fogo. Esse produto é o maior responsável por acidentes nesse tipo de equipamento. Existem no mercado produtos próprios para o acendimento de fogo.
- Limpar a churrasqueira ao término do uso;
- Não lavar a churrasqueira quando estiver quente nem jogar água para apagar o fogo. O choque térmico causa dilatação e o consequente trincamento dos tijolos e/ou do rejunte.

## PERDA DA GARANTIA

- Todas as condições descritas nos cuidados de Uso deverão ser seguidas e deste acrescidas de:
- Limpeza Geral toda a Semana;
- Verificar semestralmente os revestimentos e tijolos.

## 7. EQUIPAMENTOS COLETIVOS

### 7.1 ELEVADORES

O edifício é dotado de dois elevadores da marca Otis. O uso correto é determinado no regimento interno deste condomínio e deve seguir as normas de segurança.

#### DIMENSÃO DO ELEVADOR

O edifício é dotado de 2 elevadores da Marca Otis com as seguintes especificações:

**Capacidade:** 8 passageiros ou 600 kg

**Cabine piso:** 1,10 x 1,40 m (largura x comprimento) com altura interna: 2,40 m

**Porta – Vão de passagem:** 0,80 x 2,10 m (largura x altura)

Os elevadores têm garantia de fábrica de 1 ano e Contrato de Manutenção formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

Recomenda-se que a manutenção seja realizada pelo próprio fabricante, para manter a validade da garantia.

Constantes problemas que impedem o funcionamento dos elevadores podem ser evitados a partir da adequada utilização dos mesmos, atentando-se para algumas medidas práticas:

Os elevadores possuem interfone interno e em caso de pane ou emergência permitem a comunicação com a guarita.

#### UTILIZAÇÃO CORRETA DOS ELEVADORES

- Apertar o botão apenas uma vez.
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.
- Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitido, que está indicada em uma placa no interior da cabine.
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.
- Não reter o elevador em um andar.
- Não fumar no interior da cabine.
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou do alarme, sem tentar sair sozinho do elevador.

- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio.
- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes.
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada.
- Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores.
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine.
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças.
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador ou responsável.
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança.
- Se permanecer mais do que 6 horas sem energia elétrica, solicitar uma visita de um técnico para verificar o controle de chamadas e regulagem eletroeletrônica do sistema.
- Em cada tecla da botoeira de cabine, existe indicação do pavimento em Braille, para uso dos deficientes visuais, atendendo às leis.

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

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

Os elevadores, que foram fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e legislação específica da Prefeitura do Município de Santo André, tem garantia de fábrica pelo período de doze meses a partir da entrega dos mesmos, efetivada no Contrato de Assistência formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

#### Os elevadores estão equipados com:

- Dispositivo de alarme e luz de emergência na cabine, com alimentação automática de iluminação em caso de interrupção de fornecimento de energia.
- Sistema de intercomunicação por interfone.

## 7.2 PISO DE CONCRETO – ESTACIONAMENTO E TÉRREO

### Piso de concreto armado e polido

Concreto armado e nivelado a laser, com aplicação de endurecedor de superfície e verniz hidrofugante impermeabilizando o piso.

### MANUTENÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- É aconselhável lavar o piso mensalmente, com mangueira de pequeno porte com água e sabão neutro líquido.
- Aplicar endurecedor de superfície a cada 6 meses após a primeira aplicação (durante 5 aplicações).
- Aplicar verniz de hidrofugante anualmente durante um período de 3 anos.
- Toda aplicação de endurecedor e verniz hidrofugante, será aplicado 30 minutos, após a lavagem do piso, durante sua manutenção.
- Não lavar pisos com mangueira de hidrantes, não lavar pisos com lavadoras de alta pressão.
- Não usar produtos abrasivos para limpeza, pois podem danificar as proteções aplicadas no piso.
- Verificar se o piso está soltando foligem.
- Não deixar cair no piso materiais, como: ácidos, tomate, vinho, óleo de automóvel e etc.
- Não deixar latas e artefatos de metal diretamente sobre o piso, pois poderão ocasionar manchas definitivas.

### GARANTIA

De acordo com a data de execução do piso, 5 anos.

### PERDA DE GARANTIA

- Quebra no piso
- Rasgo no piso para passagem de Tubulação.
- Se ocorrer Dano por impacto.
- Caso ocorra aplicação de produtos ácidos e abrasivos, no piso.
- Caso seja pintado por algum tipo de pintura que não seja as demarcações de vagas.
- Caso retirem por completo o verniz e o endurecedor de superfície, não oferecendo a manutenção devida e não obedecendo ao processo de preservação do mesmo.

## 7.3 DEPÓSITO DE LIXO - ARS

O **Condomínio Residencial Ilha de Vera Cruz** conta com depósito de Lixo (ARS - Armazenamento de Resíduos Sólidos) localizado em compartimento próprio na entrada do edifício, construído de acordo com as normas vigentes.

Para descartar o lixo doméstico o condômino poderá acessar o depósito de lixo pelas portinholas que ficam na parte interna do edifício.

O acesso à lixeira deverá ficar aberto no horário e dia de coletas. Os condôminos deverão seguir o estipulado no Regimento Interno do Condomínio e em função dos dias e horários da passagem dos caminhões de coleta.

O lixo deve ser depositado devidamente envolvido em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção.

## 7.4 INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O Condomínio Ilha de Vera Cruz conta com sistema de prevenção e combate a incêndio composto de extintores, hidrantes, instalados nos halls de todos os pavimentos e áreas comuns. Conta ainda com reserva de água de 10.000 litros, localizada no piso térreo para alimentação dos hidrantes. O sistema foi construído de acordo com as normas técnicas vigentes e projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros. A manutenção do sistema é de responsabilidade do Condomínio e, em caso de dúvida, deverá ser solicitada uma vistoria do Corpo de Bombeiros.

**NOTA: A tubulação aparente é identificada pela cor Vermelho. O registro geral da tubulação de incêndio encontra-se no barrilete localizado abaixo do reservatório. Esse registro jamais poderá ser fechado.**

### Extintores

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

Os extintores de incêndio deverão ser recarregados imediatamente após o seu uso, total ou parcial, quando o manômetro indicar a faixa vermelha, após a realização de testes hidrostáticos ou quando

o material apresentar-se empedrado. Ao programar a recarga dos cilindros, não deixar os locais desprotegidos. A carga possui validade e é necessária uma inspeção periódica, conforme tabela:

| TIPO              | VALIDADE DA CARGA   | PERÍODO DA RECARGA                                                         | INSPEÇÃO  | TESTE HIDROSTÁTICO |
|-------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| Água Pressurizada | Anual               | A cada 3 anos ou semestralmente caso haja diferença de peso que exceda 5%. | Semestral | 5 anos             |
| Pó Químico Seco   | Conforme fabricante |                                                                            | Anual     |                    |
| Espuma            | Anual               | Anual                                                                      | Anual     | 5 anos             |
| Gás Carbônico     |                     |                                                                            |           |                    |

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

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

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

A tabela a seguir relaciona a classe de incêndio e o extintor indicado para o combate ao fogo. É importante citar que, em circuitos elétricos energizados, nunca se deve jogar água e, portanto não deverá ser utilizado o extintor de água pressurizada.

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

Hidrantes

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

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

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

Para a segurança dos moradores, sugerimos que seja feita verificação mensal, no estado dos hidrantes, conforme descrito abaixo:

- A mangueira deve estar com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho;
- A mangueira deve estar desconectada do registro;
- Checar se há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados nas mangueiras;
- Checar se há registro com vazamento ou volante emperrado;
- as mangueiras e as caixas de hidrante devem ser mantidas secas, para evitar danos aos materiais que as compõem;
- Verificar a sinalização e desobstrução do acesso aos hidrantes;
- As caixas de hidrantes devem conter todos os seus componentes: registro globo com adaptador, mangueira enrolada pelo meio e registro regulável ou agulheta.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

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

EM CASO DE INCÊNDIO

- 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 para o corpo de bombeiros pelo número 193.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela anterior.

- 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 usuários.
- Não utilize os elevadores em caso de incêndio.

## ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Foi projetado para fornecer iluminação suficiente ao trânsito de pessoas, quando da falta de energia elétrica. Halls de todos os pavimentos, escada de emergência, garagens e áreas comuns, possuem sistema de iluminação de emergência que atende às normas do Corpo de Bombeiros, composto por luminárias autônomas. Para o perfeito funcionamento da iluminação de emergência, as seguintes providências deverão ser observadas pelo síndico/administradora:

- Depois do equipamento instalado, o síndico/administrador deverá, a cada 2 meses, simular falta de energia, desligando o disjuntor que alimenta o disjuntor correspondente por 5 (cinco) minutos, a fim de certificar-se de que, na falta de energia, o sistema esteja em perfeitas condições de funcionamento;
- Antes de contatar a assistência técnica, certifique-se de que o botão teste, localizado nas luminárias, esteja funcionando;
- Para a limpeza da luminária, utilizar somente flanela levemente umedecida em álcool;
- Não usar solventes ou produtos químicos;
- Nunca deixar líquidos penetrarem nem mergulhar qualquer uma de suas partes em líquidos.

## CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

- Não utilizar extintores, rede de hidrantes e mangueiras para outras finalidades;
- Não utilizar a reserva de água do reservatório destinada ao combate a incêndio para outra finalidade;
- Não trancar as portas corta-fogo e as caixas de hidrantes;
- Nunca deixar fechado o registro geral de hidrantes.

## INSPEÇÃO PREVISTA

- Verificar o funcionamento dos sistemas de alarme: a cada mês;
- Verificar o estado das placas de sinalização das áreas de fuga: a cada mês;
- Inspeccionar a estanqueidade das tubulações e registros inclusive hidrantes no passeio:
- A cada 6 (seis) meses;
- Revisar as mangueiras e hidrantes: a cada ano;
- Revisar e recarregar os extintores: conforme prazo no lacre.

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

## PERDA DA GARANTIA

- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Danos causados por impacto ou perfurações;
- Se forem constatados no sistema, pressão fora das normas (desregulagem da válvula redutora de pressão, etc.);
- Reparos ou manutenção por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica;
- Uso indevido do sistema;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas por empresa especializada.

## 7.5 SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA

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

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

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

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

O atestado de inspeções deve ser mantido no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA.



Quaisquer modificações ou reparos, se houver, também deverão estar disponíveis.

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

Nos QDCs de cada apartamento estão instalados protetores de surto, afim de minimizar efeitos de raios nos equipamentos eletrônicos.

### CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

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

### INSPEÇÃO PREVISTA

- inspeção visual do sistema (registrar esta inspeção): a cada ano ou sempre que a edificação for atingida por descarga;
- inspeção periódica de acordo com a legislação vigente. Em locais expostos à corrosão severa, os intervalos entre verificações devem ser reduzidos: a cada ano;
- inspeções completas conforme a norma devem ser efetuadas periodicamente para estruturas residenciais: a cada 5 (cinco) anos;
- Quando for constatado que o SPDA foi atingido por uma descarga atmosférica, deve-se:
- verificar a documentação, tais como: projeto e ART e seguir as instruções;
- verificar se todos os componentes estão em bom estado. As conexões e fixações deverão estar firmes e livres de corrosão;
- verificar se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo, no caso de SPDA externo;
- para SPDA estrutural, são recomendáveis os testes de continuidade elétrica de acordo com o anexo E da norma NBR5419.

### GARANTIA DECLARADA

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

### PERDA DA GARANTIA

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

## 7.6 CAIXAS D'ÁGUA

O **Condomínio Ilha de Vera Cruz** dispõe de 05 reservatórios de água para consumo.

No **Bloco 01 – fundos** existem 2 (dois) reservatórios sendo 1 com capacidade para 5.000 litros e outro com capacidade de 3.000 litros;

Esses reservatórios recebem a água de uma caixa de 4.000 litros que fica no pavimento térreo através de recalque, feito por motobomba, sempre que o nível da água atingir o limite de reserva.

O **Bloco 2 - frente** conta com 3 reservatórios de 5.000 litros cada. Ambos os blocos contam com pressurizadores para a distribuição de água para as unidades.

A limpeza dos reservatórios deve ser feita somente com jato d'água de mangueira. Não se recomenda o uso de produtos químicos, pois podem prejudicar a qualidade da água e a impermeabilização aplicada; Devem ser tomados procedimentos de segurança para acesso ao reservatório superior, executados por pessoal especializado. Manutenção inadequada poderá levar a perda das garantias do fabricante.

**IMPORTANTE:** Se ocorrer interrupção no fornecimento de água pela concessionária e for verificado que o nível da caixa d'água inferior está se esgotando, providenciar caminhão pipa para reabastecer o edifício. O esgotamento total das caixas d'água fará com o que a alimentação do edifício seja comprometida, pois com a retomada do abastecimento normal, as mesmas poderão levar até 3 (três) dias para encher novamente. As caixas d'água foram dimensionadas de acordo com o consumo estabelecido em projeto.

#### OBSERVAÇÃO

O item bomba de recalque faz parte das orientações de Manutenção das Áreas Comuns que será entregue ao Síndico e à Administradora do condomínio.

## 7.7 INTERFONIA E CONTROLE DE ACESSO

O Condomínio possui sistema de interfonia, composto por central de portaria instalado na guarita e aparelho de interfone instalado na cozinha de cada apartamento. A caixa principal de interfonia (CPI) está localizada na guarita.

O sistema permite contato entre os apartamentos, com a guarita e com o porteiro eletrônico.

**NOTA:** Verificar o número dos ramais com o síndico.

Por questão de segurança, o acionamento de abertura do portão para acesso de pedestres e de abertura da garagem somente poderá ser feito pelo morador, através de tag magnética ou controle remoto, é possível também liberar o acesso ao portão interno através do interruptor localizado na parte interior da garagem. Fique atento às normas de segurança que deverão constar do Regimento Interno do Condomínio.

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

**IMPORTANTE:** O Condomínio deverá contratar empresa para a manutenção periódica dos sistemas.

#### CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

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

#### INSPEÇÃO PREVISTA

- Verificar o funcionamento a cada mês;
- Revisar as conexões, aparelhos e central com empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses.

#### PERDA DA GARANTIA

- Mau uso do equipamento;
- Alteração da fiação ou local de instalação;
- Fios arrancados ou puxados, quedas do aparelho;
- Derrubar líquidos ou molhar o aparelho;
- Cortar e emendar fios;
- Manutenção executado por pessoal não qualificado;

## 7.8 AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES

O Condomínio conta com 2 (dois) portões de entrada e saída de garagem, modelo basculante sendo que o primeiro, de frente para a rua, é acionado por 2 motores e o segundo acionado por um motor. Será fornecida uma unidade de controle remoto para cada vaga de garagem do condomínio.

**IMPORTANTE:** É obrigatório que o condomínio faça um contrato de manutenção com empresa capacitada.

## CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

- Todas as partes móveis, tais como roldanas e dobradiças, devem ser mantidas limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas;
- Completar os comandos de operação, evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão;
- Evitar colocar o controle remoto em locais sujeitos à umidade ou ao calor excessivo;
- Somente acionar o controle quando o portão estiver visível, certificando-se da ausência de pessoas ou objetos no percurso do mesmo.
- Não utilizar graxa no motor do portão para que não fique impregnado de sujidades e pó, evitando a corrosão da cremalheira.

Em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia, para liberar o portão, deve-se liberar o pino que mantém o braço do motor. Assim, o portão estará livre para ser aberto manualmente. Evite fazer a liberação de forma bruta, no caso do portão da frente pode ocasionar danos aos vidros. Com o retorno da energia ou feito o reparo, volte os pinos para a posição original.

Aconselhamos ao Condomínio que providencie a compra de um cadeado, como medida de precaução contra roubo.

**NOTA: É extremamente importante que as crianças sejam orientadas a não brincar próximo ao portão, pois podem se machucar quando da abertura e fechamento dos mesmos.**

## 7.9 SISTEMA DE SEGURANÇA – CERCA ELÉTRICA E CFTV

Foi instalado um sistema de cerca elétrica com alarme, sensores de presença nas luminárias da garagem e dos halls e um sistema de Circuito de Câmeras. Os controles do sistema ficam na guarita, que deverá quando não estiver com a presença do zelador ser mantida sempre fechada.

O sistema de cerca elétrica é uma barreira formada por fios de metal, ligada a uma fonte de energia para produzir choque elétrico impedindo a passagem de animais ou pessoas.

- A Cerca elétrica deve sempre ser sinalizada com placas de advertência;
- Deve-se orientar os moradores ou mesmo prestadores de serviços a não se aproximarem ou encostarem nos fios da cerca elétrica;

### Acesso Imagens CFTV

Os moradores deverão solicitar a senha de acesso para visualizar as imagens do circuito interno de câmeras através do aplicativo indicado pelo fabricante.

É recomendada para o gerenciamento da portaria eletrônica a contratação de empresa especializada.

A manutenção periódica dos sistemas de segurança também deverá ser realizada por equipe profissional.

Componente do sistema de segurança, para vigilância, monitoramento e acompanhamento de ocorrências em determinados locais das áreas comuns, mas que de modo isolado não garante a segurança patrimonial do edifício ou do condomínio.

### CUIDADOS DE USO

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito (benjamins, etc.);
- Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia;
- Manter os equipamentos limpos e desimpedidos no campo de captação de imagens;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- Seguir as recomendações do fabricante;
- Atender legislação vigente com relação ao uso e à conservação de imagens captadas pelo sistema.

### MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes e as diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

### Mensalmente

- Verificar o funcionamento das câmeras e imagens gravadas conforme as instruções do fabricante;
- Verificar o disparo da sirene da cerca elétrica.

### A cada 6 meses

- Realizar a vistoria completa do sistema.

## PERDA DA GARANTIA

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- Em caso de não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.

## 7.10 ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

### SENSOR DE PRESENÇA

A iluminação das áreas comuns conta com sensores de presença, o sistema visa economia de energia elétrica, evitando que as lâmpadas fiquem constantemente acesas sem necessidade. Os sensores de presença acionam a iluminação do ambiente automaticamente quando da passagem de pessoas ou veículos. Estão instalados na circulação dos pavimentos, halls, escada e garagens.

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

### CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

- Nunca jogar água diretamente nas instalações elétricas.
- Para limpeza, utilizar pano úmido;
- No caso de limpeza, deve-se colocar as minuterias no modo permanente e após o serviço, voltar a posição minuteria.

### INSPEÇÃO PREVISTA

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

### PERDA DE GARANTIA

- Qualquer mudança no sistema que altere suas características originais;

- Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causados por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas;
- Ocorrência de curto-circuito;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções.

## 7.11 DEPÓSITOS DO CONDOMÍNIO

O condomínio dispõe de 03 cômodos destinados à guarda de materiais e objetos situado na área comum do empreendimento. Entretanto, devido às suas características, não se prestam à guarda de itens vulneráveis à umidade e devido à falta de claridade existe o risco de criar mofo nos objetos. Portanto deve-se fazer regularmente uma limpeza geral inclusive retirando os objetos guardados.

Um dos cômodos ao lado do vestiário é destinado a DML – Depósito de Material de Limpeza, onde deverão ser armazenados os produtos para a faxina e limpeza periódicos do condomínio.

### CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO PREVENTIVA:

- Evitar guardar objetos úmidos ou molhados nos box.
- Limpeza com produtos antimoho.
- Não guardar materiais inflamáveis.
- Repintura com antimoho, a cada ano.

## 7.12 PAISAGISMO

O Condomínio possui 4 áreas ajardinadas que, além de embelezá-lo, auxilia na permeabilidade do solo. Sua composição buscou adequar a vegetação ao projeto arquitetônico, às condições do local e sua utilização.

### CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

- As plantas devem ser regadas pela manhã bem cedo ou à tarde, evitando-se os períodos de maior intensidade de sol conforme a frequência determinada pela empresa de paisagismo;
- Deve-se evitar o excesso de água, pois podem transbordar, gerar aparecimento de fungos e até mesmo infiltrações não desejadas;
- O nível da terra nas jardineiras não deve ser ultrapassado. Ele deverá estar sempre aproximadamente 10 cm abaixo da altura da jardineira. No caso de adição de terra vegetal adubada, proceder à remoção prévia de volume equivalente;
- Tomar precauções na utilização e manuseio de herbicidas, fungicidas, fertilizantes e outros

produtos químicos, para que não haja contaminação do solo, do ar ou da água que possam trazer prejuízos à saúde das pessoas ou animais;

- Não é permitido o trânsito de pessoas e animais sobre os jardins;
- Quando da manutenção dos jardins, tomar precauções na utilização de ferramentas pontiagudas ou perfurantes, afim de não causar danos ao sistema de impermeabilização ou tubulações;
- Ao plantar novas espécies, escolher aquelas adequadas às condições locais. Evitar o plantio, em jardineiras, de espécies dotadas de raízes agressivas, pois podem comprometer a impermeabilização, ou até afetar as estruturas da edificação;

#### INSPEÇÃO PREVISTA

- Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes: sempre que necessário;
- Podar as plantas regularmente para que não afetem as passagens de pessoas e automóveis;
- Verificar a presença de raízes que possam ser agressivas à edificação e a vizinhança;
- O Condomínio deverá contratar profissional qualificado e capacitado para a execução dos serviços de jardinagem;

#### GARANTIA DECLARADA

- Vegetação: 6 (seis) meses.

## 7.13 ANTENA COLETIVA E TV A CABO

O **Condomínio Ilha de Vera Cruz** conta com infraestrutura completa - dutos, prumadas, cabeamento, pontos de conexão nos apartamentos.

O sinal de TV aberta é captado através de antenas, que estão instaladas na cobertura do edifício, e o sinal é distribuído entre os apartamentos. O proprietário de cada unidade deverá conectar a televisão ao terminal da antena, através de um cabo coaxial e plugá-la à tomada de energia elétrica. A qualidade da recepção está relacionada à qualidade da instalação e regulação da caixa de amplificação.

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

Para passagem de seus cabos, a TV por assinatura deverá utilizar a tubulação de antena existente na caixa de distribuição, localizada no hall do bloco do apartamento.

Os serviços executados por terceiros deverão ser acompanhados por funcionário do condomínio com

intuito de evitar possíveis danos à infraestrutura do prédio. Seu apartamento possui previsão para a instalação de TV na sala e nos quartos.

#### CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

- A ligação do seu aparelho de TV com o ponto da antena deverá ser feita através de cabo coaxial.
- A qualidade da recepção está diretamente relacionada à instalação e regulação do aparelho;
- Na necessidade de alteração do ponto da antena, contatar empresa capacitada ou fornecedor;
- Em lajes impermeabilizadas de cobertura, não perfurar as mantas e não danificar a camada de proteção mecânica;
- Evitar sujeira sobre o equipamento, superaquecimento, umidade, queda e manuseio incorreto.

**NOTA: O Condomínio deve providenciar contrato de manutenção e conservação com empresa especializada.**

#### INSPEÇÃO PREVISTA

- Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor: a cada mês;
- Verificar o desempenho do equipamento, por empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses;
- Revisar os componentes do sistema e regulação do sinal, por empresa capacitada: a cada 6 (seis) meses.

#### GARANTIA DECLARADA

- Equipamentos (receptor de antena, equalizador e distribuidor, etc.): especificados pelo fabricante (entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante nos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregue ou 6 (seis) meses: o que for maior;
- Instalação: 1 (um) ano.

## PERDA DA GARANTIA

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

## 8. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Compete ao usuário a correta manutenção preventiva de sua unidade, e ao Condomínio a manutenção das partes comuns, para que haja menor desgaste de materiais e peças, evitando-se a danificação e o envelhecimento precoce das instalações do Edifício.

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

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

Nesse sentido, segue uma relação de manutenções previstas e suas periodicidades, as quais devem ser realizadas pelo usuário, bem como algumas recomendações básicas de procedimentos.

**ATENÇÃO!** A Construtora e a Incorporadora não se responsabilizam por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado. É recomendada a contratação de uma empresa especializada para realizar a manutenção preventiva.

## 8.1 PRAZOS E ATUAÇÕES RECOMENDADAS AO PROPRIETÁRIO OU MORADOR

### Manutenção Preventiva e Corretiva

Todos os componentes de seu imóvel necessitam de manutenção periódica. Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente, de forma a assegurar as garantias dos demais itens e componentes. É importante esclarecer que as garantias legais não são aplicáveis se o imóvel, suas partes, componentes e acessórios tiverem sido sujeitos à utilização inadequada, negligência, acidente, ou tenham sido oriundos de serviços de terceiros, de modo que estejam afetadas suas especificações básicas. Dessa forma, adicionalmente às orientações apresentadas anteriormente, apresentamos a seguir uma **tabela de manutenção**, que pode poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias.



## TABELA DE MANUTENÇÃO

| ITEM                                    |                                        | DESCRIÇÃO                                                                                                        | PERIODICIDADE  |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Esquadrias de Alumínio                  |                                        | Limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural).                                                                  | 1 vez ao ano   |
|                                         |                                        | Reapertar parafusos aparentes dos fechos.                                                                        | 1 vez ao ano   |
|                                         |                                        | Regulagem do freio.                                                                                              | 1 vez ao ano   |
| Impermeabilização e Rejunte             |                                        | Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias.                                      | A cada 6 meses |
|                                         |                                        | Inspecionar os rejuntamentos e vedação de pias e lavatórios.<br>Se necessário completar com silicone apropriado. | A cada 6 meses |
|                                         |                                        | Revisão do rejuntamento da área do box do chuveiro.                                                              | A cada 6 meses |
|                                         |                                        |                                                                                                                  |                |
| Paredes e fachadas                      |                                        | Repintar áreas privativas.                                                                                       | A cada 3 anos  |
|                                         |                                        | Repintar áreas comuns.                                                                                           | A cada 3 anos  |
|                                         |                                        | Repintar molduras da fachada e forros da sacada.                                                                 | 1 vez ao ano   |
|                                         |                                        | Revisar e completar o rejuntamento dos azulejos da fachada.                                                      | A cada 6 meses |
| Instalações Hidráulicas Louças e Metais |                                        | Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pia.                                                           | A cada 6 meses |
|                                         |                                        | Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores do lavatório e registros de pressão.                  | 1 vez ao ano   |
|                                         |                                        | Limpar os aeradores (bicos removíveis).                                                                          | A cada 6 meses |
|                                         |                                        | Limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga.                                                         | A cada 6 meses |
|                                         |                                        | Verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera.                       | A cada 2 anos  |
|                                         |                                        | Verificar anéis dos registros de pressão e torneira do lavatório.                                                | 1 vez ao ano   |
|                                         |                                        | Verificar os componentes do mecanismo da caixa acoplada.                                                         | A cada 3 anos  |
| Instalação Elétrica                     | Quadro de distribuição de circuitos    | Reapertar todas as conexões.                                                                                     | 1 vez ao ano   |
|                                         |                                        | Desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico.                                               | A cada mês     |
|                                         | Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz | Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentam desgaste.      | A cada 2 anos  |

## 9. FICHA TÉCNICA

### CONSTRUÇÃO

#### M Jacopucci Engenharia EIRELI – ME

CNPJ 20.949.473/0001-47

Engenheiro Maurílio Eduardo Wanrath Jacopucci  
Rua Rui Barbosa, 495 - Vila Gilda, Santo André - SP  
Tel.: (11) 97522-8844 / (11) 95346-0843  
E-mail: mauriliowj@hotmail.com

### INCORPORAÇÃO

#### Nova Chave Incorporadora Ltda

Rua Cuiabá, 147 - Vila Alzira  
Santo André – SP – CEP: 09195-010  
E-mail: contato@novachave.com.br  
Solicitação de Assistência Técnica:  
[www.novachave.com.br/atecnica](http://www.novachave.com.br/atecnica)

### PROJETO ARQUITETÔNICO

Arquiteta Ana Elisabete do Amaral Alves  
CAU A94961-2  
Rua Gastão Vidigal, 23 - Sl. 13 - Vila Bastos  
Santo André - SP - CEP: 09041-180  
Tel.: (11) 4994-7237

### PROJETO ESTRUTURAL

Engenheiro José Tadeu dos Santos Machado  
Rua Cáspio 211, Jd do Mar  
São Bernardo do Campo - SP  
Tel.: (11) 97611-9293  
E-mail: jtsmachado@yahoo.com.br

### PROJETO HIDRÁULICO E ELÉTRICO

#### Ideale Engenharia de Projetos Ltda

Engenheiro Francesco Antonio Lucia  
Rua Gonçalves Fernandes, 318 - Conj. 405  
Jardim Bela Vista - Santo André - SP  
CEP: 09041-410  
Tel.: (11) 4432-2362 / (11) 98380-0721  
E-mail: ideale.eng@uol.com.br

## 10. PRINCIPAIS FORNECEDORES

### ACOLCHOADO ELEVADORES

#### Quality Tapetes Capachos

1 - Avenida João XXIII - 3517 - CEP: 08830-000  
Jardim São Pedro- Cesar de Souza - Mogi das Cruzes  
2 - Rua Jerônimo de Barros - 228,  
CEP: 08280-180 – Itaquera - São Paulo  
Tel.: (11) 2610 8889 / (11) 98710-0107  
E-mail: contato@qualitycapachos.com.br

### ALUMÍNIO E VIDROS

**Janelas, Portas de Alumínio, Shafts, Corrimões,  
Guarda-Corpo, Portões e Acessórios**  
**Esquadrias Metálicas Decanini Ltda-ME**  
Av. Dom Pedro I, 2450 - Vila América  
Santo André - SP - CEP: 09130-400  
Tel.: (11) 4451-3322  
[www.aluminiodecanini.com.br](http://www.aluminiodecanini.com.br)

### ARGAMASSA, REJUNTE, TINTAS E MONOCAPA

#### Revestimento Exterior

**STO Brasil Revestimentos e Fachadas Ltda**  
Rua Flor de Noiva, 886 - Quinta da Boa Vista (Industrial)  
Itaquaquecetuba - SP - CEP: 08597-630  
Tel.: (11) 2145-0011  
<https://stobrasil.com.br>

### AZULEJO DECORATIVO LOGOTIPO PINTADO A MÃO

#### Daniela Cristina Saturnino

Rua Paulo Américo Russo, 740 - Jardim Luiza Maria  
Araras - SP - CEP: 13607-232  
Tel.: (19) 99679-7192  
E-mail: danielasaturnino@yahoo.com

### ARMAÇÃO TRELIÇADA

#### Armatrel Armações Trelaçadas Ltda

Tijolaje Ind e Comercio Ltda  
Rua Maestro Erlon Chaves, 51 - Vila Clarice  
Santo André - SP - CEP: 09250-755  
Tel.: (11) 4479-2424  
[www.tijolaje.com.br](http://www.tijolaje.com.br)

### BLOCO ESTRUTURAL, VEDAÇÃO, CANALETA

**SELECTA Estrutural Blocos e Telhas Ltda**  
Tel.: 0800 7220075 / (11) 3702-6600  
[www.grupoestrutural.com.br/selecta](http://www.grupoestrutural.com.br/selecta)

### CHURRASQUEIRA

**O Alicerce Tijolos e Produtos Ceramicos Ltda-ME**  
Av. Pereira Barreto, 674  
Santo André - SP - CEP 09751-000  
Tel.: (11) 4425-2725

### CHUVEIROS E TORNEIRAS INTERNAS

**Lorenzetti S/A Industrias Brasileira Eletrometalúrgicas**  
Tel.: 0800 0160211  
[www.lorenzetti.com.br](http://www.lorenzetti.com.br)

### CIMENTO CP II

**Padroeira Distr. de Cimento e Mat. de Construção LTDA**  
Rua Dos Marcianos, 43 - Vila Sacadura Cabral  
Santo André - SP - CEP: 09061-110  
Tel.: (11) 4421-7027  
E-mail: deposito@depositoparceiro.com.br

### COBERTURA POLICARBONATO, CALHAS E RUFOS

#### Arte em Calhas

Rua Ilhéus, 136 Jardim Oratório  
Mauá - SP CEP 09381-020  
Tel.: (11) 98720-6633  
[joelsantoscalhas@gmail.com](mailto:joelsantoscalhas@gmail.com)

### CONCRETO USINADO

#### LafargeHolcim (Brasil) S.A.

Rua Vereador José Nanci, 581 - Várzea do Tamanduatei  
Santo André - SP - CEP: 09290-415  
Tel.: (11) 4478-3002  
[www.lafargeholcim.com.br](http://www.lafargeholcim.com.br)

### CONCREBETON Concreto Usinado EIRELI-ME

Avenida Prestes Maia, 3470 - Vila Sacadura Cabral  
Santo André - SP - CEP: 09071-000  
Tel.: (11) 4071-6969  
[www.concrebetonconcreto.com.br](http://www.concrebetonconcreto.com.br)

### CONTROLE DE ACESSO E CENTRAL INTERFONES

#### Abc Seg Comercio e Serv Equip. Segurança

Rua Carijós, 729 - Vila Alzira  
Santo André - SP - CEP: 09180-000  
Tel: (11) 4971-0061

### CÂMERAS CIRCUITO INTERNO E ILUMINAÇÃO HALL

#### Brilhante Soluções Gabriel Felipe Ferrari de Souza – ME

Rua Santa Ifigênia, 473 - Santa Efigênia  
São Paulo - SP - CEP: 01207-001  
Tel.: (11) 3331-0548

### COOKTOP

**Venax Eletrodomesticos Ltda**  
Rua Tiradentes, 100 Centro  
Venâncio Aires - RS CEP 95800-000  
Tel.: (51) 3793-2000

### ELEVADOR E MANUTENÇÃO

**OTIS Seral Otis Ind Metalúrgica Ltda**  
Rua Arafura, 33 - Jardim do Mar  
São Bernardo do Campo - SP - CEP: 09726-210  
Tel.: (11) 3246-5600  
[www.otis.com/pt/br](http://www.otis.com/pt/br)

### ESTACAS FUNDAÇÃO

#### VWF Fundações Ltda

Avenida Tenente Marques, 3653  
Cajamar - SP - CEP: 07791-600  
Tel.: (11) 4448-4455 / (11) 4498-0838  
E-mail: orcamento@vwffundacoes.com.br  
[www.vwffundacoes.com.br](http://www.vwffundacoes.com.br)

### GÁS – MATERIAIS DE INSTALAÇÃO

#### Elite Gas Com. Manutenção Eqptos para Gás Ltda.

Rua Itaquera, 841 - Jd. Estela  
Santo André - SP - CEP: 09185-690  
Tel.: (11) 4425-1827  
<https://elitegas.com.br>

### GESSO REVESTIMENTO E FORRO GESSO ACARTONADO

#### Gesso Fácil Indústria e Comércio Ltda

Sítio Mandacaru - CX Postal 17 - Zona Rural  
Trindade - PE - CEP: 56250-000  
Tel.: (87) 3870-1818 / (87) 3870-1449 / (87) 99661-3041  
E-mail: comercial01@gessofacil.com  
[www.gessofacil.com](http://www.gessofacil.com)

#### Forian Comercio de Gesso Ltda EPP

Rua Cotia, 145 - Jardim Bom Pastor  
Santo André - SP - CEP: 09051-550  
Tel.: (11) 98035-5509 / (11) 2835-3637 / (11) 2866-7864  
E-mail: contato@fgfabricadegesso.com.br  
[www.fgfabricadegesso.com.br](http://www.fgfabricadegesso.com.br)

#### Gesso Art Comercio de Gesso Ltda - EPP

Rua Conceição, 72 - Utinga  
Santo André - SP - CEP: 09220-510  
Tel.: (11) 2126-0666 / (11) 95923-3254  
[www.gessoart.com.br](http://www.gessoart.com.br)

## GRANITOS

**Granitos: Escadas, Soleiras e Pingadeiras**  
**Marmoraria São José Ltda.**

Avenida Aclimação, 311 - Jardim do Estádio  
Santo André - SP CEP: 09172-030  
Tel.: (11) 4974-3574

**Granitos: Elevador, Pias e Lavatórios**

**Marmoraria Fonseca - Comércio Pedras D F Ltda-ME.**  
Rua Oratório, 610 – Bangú  
Santo André – SP - CEP: 09280-550  
Tel.: (11) 4316-7600 ou 4316-7601 / (11) 94743-2042  
E-mail: contato@marmorariafonseca.com.br

## HIDRÔMETROS

**Modelo Multijato Magnético**

**Infrafort Tubos e Conexões de PVC Eirelli ME**  
Rua Marina, 165 - Campestre  
Santo André - SP - CEP: 09070-510  
Tel.: (11) 4428-1848

## INTERRUPTORES E TOMADAS

**Alumbra Produtos Elétricos Eletrônicos Ltda.**  
www.alumbra.com.br

## MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

**Delicato Companhia Ltda**  
Av. Dom Pedro I, 2358 - Vila Pires  
Santo André - SP - CEP: 09130-400  
www.delicato.com.br

**Comercial Madeireira Pinezi Ltda-ME**

Av. Tietê, 352 - Campestre  
Santo André - SP - CEP: 09070-310  
Sodimac - Construdecor S.A.  
Cumbica CD (DICICO)  
www.sodimac.com.br/sodimac-br

**OBRAMAX - BMB Material de Construção SA**

Av. do Estado, 6313 - Mooca  
São Paulo - SP - CEP: 03108-010  
Te.: (11) 3003-3400

**C&C Casa e Construção Ltda**  
www.cec.com.br

**Leroy Merlin**

www.leroymerlin.com.br

**Telha Norte**

www.telhanorte.com.br

## MATERIAL ELÉTRICO

**Eletrocalha e Para Raio**

**Paissandu Materiais Elétricos Ltda**  
Rua Cel. Seabra, 173 - Vila Marina  
Santo André - SP - CEP: 09176-000  
Tel.: (11) 4994-2603  
www.eletricapaissandu.com.br

**Centro de Medição - Painéis Elétricos**

**UP ENERGIA instalações e Projetos Elétricos**  
Avenida Pedro Severino Júnior, 30  
Jabaquara - São Paulo - SP - CEP: 04310-060  
Tel.: (11) 4054-4133

**Quadros de Luz (ADM e Elevadores)**

**Cemielétricas Instalações Elétricas Ltda**  
Rua Firmiano Cardoso, 329  
Cangaíba - São Paulo - SP - CEP: 03732-040  
Tel.: (11) 2621 2366  
http://cemieletricas.com.br

**Iluminação Estacionamento**

**Gilmar Araujo Santos – Me**  
Rua Santa Ifigênia, 502 - Loja 2 A - Santa Ifigênia  
São Paulo - SP - CEP: 01207-000

## MATERIAIS E EQUIPAMENTOS BOMBEIROS

**Ascael Comercial**

Rua Chile, 210/216 - Vila Santa Luzia  
São Bernardo do Campo - SP - CEP: 09667-000  
Tel.: (11) 4176-7600  
www.ascael.com.br

## MOLDURA DECORATIVAS EPS - FACHADA/JANELAS

**Styrobel Ind Com Isolantes Térmicos Ltda (Moldeps)**  
Tel.: (11) 4972-6267 / (11) 94780-0805  
E-mail: styrobel@terra.com.br

## LIXAS

**Lixa Tatu - Ind. e Com. Gotthard Kaesemodel S/A**

Av. Brasil, 1728 - Centro  
Ferraz de Vasconcelos - SP - CEP: 08529-310  
Tel.: (11) 4674-6200  
E-mail: sac@lixastatu.com.br  
www.lixastatu.com.br

## MARCENARIA

**Gabinets e Espelhos Banheiros**

**Marcenaria Rubio**  
Rua Pero Vaz, 52 - Vila Luzita  
Santo André - SP - CEP: 09171-190  
Tel.: (11) 93005-6051  
E-mail: marcoscoloma@bol.com.br

## PISO CONCRETO POLIDO ESTACIONAMENTO

**VSP Construções Eireli ME**

CNPJ 27.466.399/0001-57  
Rua Werner Goldberg, 77 – Torre Rouxinol – Sala 45  
Jardim Tupanci – Barueri – SP - CEP: 06414-025  
Tel.: (11) 4184-6424 / (11) 95346-0843  
E-mail: edersonkb@yahoo.com.br

**Art Plan Pisos e Construções LTDA ME**

CNPJ 17.151.256/0001-00  
Rua Francisco Antônio da Luz, 18/25 lote 1-A Qd 27  
Jardim Macedônia - São Paulo – SP – CEP: 05894-310  
Tel.: (11) 4188-2650/ (11) 4207-3655

## MATERIAIS TRATAMENTO PISO CONCRETO

**VIT Chemical Ltda-ME**

Avenida Luiz Imparato, 130 - Parque Cisper  
São Paulo - SP - CEP: 03819-160  
Tel.: (11) 99607-7768

## PORTAS DE MADEIRA, FECHADURAS E DOBRADIÇAS

**Pormade Portas de Madeiras Decorativas Ltda**

Rua Prudente de Moraes, 940 - Centro  
União da Vitória - Paraná - CEP: 84600-000  
Tel. (42) 3521-2121 / (42) 3521-2122  
www.pormade.com.br

## VERGALHÕES E TELAS

**Açofer Indústria e Comércio de Ferro Ltda**

Rua Oratório, 3167 - Parque Oratório  
Santo André - SP - CEP: 09251-000  
Tel.: (11) 4479-6334

## TELHAS METÁLICAS

**Santo André Distribuidora Industrial Ltda**

Rua Caiubi, 60 - Jd. Estela  
Santo André - SP - CEP: 09185-610  
Tel.: (11) 3437-6373  
www.sandre.com.br

## TAMPAS METÁLICAS E PORTÃO LIXEIRA

**Manport Serralheria e Automação**

Tel.: (11) 98932-0542  
E-mail: dmanport@hotmail.com

## TINTAS E ACABAMENTOS PARA PINTURA

**Bazar das Tintas - Aero Tintas Comercial Ltda**

Rua Domingos de Moraes, 749 - Vila Mariana  
São Paulo - SP - CEP: 04009-000  
Tel.: (11) 5081-6351  
E-mail: yvanbazarastintas@gmail.com

**Bela Tintas Ltda**

Av. Dom Pedro I, 790 - Silveira  
Santo André - SP - CEP: 09110-000  
Tel.: (11) 4971-9999  
www.belatintas.com.br

## PAISAGISMO

**Marisa Cantu Paisagismo**

Tel.: (11) 99932-2249 e (11) 4354-0700  
E-mail: marisacantu@uol.com.br

**MANUTENÇÃO CONTROLE DE ACESSO,  
SISTEMA DE CÂMERAS, CERCA ELÉTRICA,  
ILUMINAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS**

**AA Manutenção Predial**

CNPJ: 18.489.300/0001-41  
Adriano Macedo Inácio  
Tel.: (11) 96146-7739  
WhatsApp: (11) 98910-8182  
E-mail: maceadriano@gmail.com

# 11. TABELA DAS GARANTIAS

O prazo de garantia do imóvel se inicia a partir da data e emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) expedido pela Prefeitura. As garantias referentes aos equipamentos entregues seguem o estabelecido nos manuais específicos de cada fornecedor. Esta tabela foi extraída do Manual do Proprietário executado pelo Secovi-SP/Sinduscon.

| SISTEMA                                            |                                                             | GARANTIA          |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>EQUIPAMENTOS INDUSTRIALIZADOS</b>               |                                                             |                   |
| Instalações de interfone                           | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| Antena Coletiva                                    | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| Elevadores                                         | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| Moto Bomba / Filtro (recirculadores de água)       | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| Automação de portões                               | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| Sistema de combate à incêndio                      | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| Porta Corta-Fogo                                   | Regulagem de dobradiças e maçanetas                         | No ato da entrega |
|                                                    | Desempenho de dobradiças e molas                            | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a integridade do material (portas e batentes) | 5 anos            |
| Iluminação de Emergência                           | Desempenho do equipamento                                   | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a instalação                                  | 1 ano             |
| <b>SISTEMA DE AUTOMAÇÃO</b>                        |                                                             |                   |
| Voz - Telefonia                                    | Desempenho do equipamento.                                  | Fabricante (*)    |
|                                                    | Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios.    | 1 ano             |

|                                                                                       |                                                                  |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Vídeo - Televisão                                                                     | Desempenho do equipamento.                                       | Fabricante (*)    |
|                                                                                       | Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios.         | 1 ano             |
| <b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: TOMADAS, INTERRUPTORES, DISJUNTORES</b>                     |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Espelhos danificados ou mal colocados.                           | No ato da entrega |
|                                                                                       | Desempenho do material e isolamento térmico.                     | Fabricante (*)    |
| Serviços                                                                              | Problemas com a instalação.                                      | 1 ano             |
| <b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: FIOS, CABOS E TUBULAÇÃO</b>                                 |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Desempenho do material e isolamento térmico.                     | Fabricante (*)    |
| Serviço                                                                               | Problemas com a instalação.                                      | 1 ano             |
| <b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: COLUNAS DE ÁGUA FRIA E TUBOS DE QUEDA DE ESGOTO</b>       |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Desempenho do material.                                          | Fabricante (*)    |
| Serviço                                                                               | Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura. | 05 anos           |
| <b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: COLETORES</b>                                             |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Desempenho do material.                                          | Fabricante (*)    |
| Serviço                                                                               | Problemas com a instalação.                                      | 1 ano             |
| <b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: RAMAIS</b>                                                |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Desempenho do material.                                          | Fabricante (*)    |
| Serviço                                                                               | Problemas com as instalações embutidas e vedação.                | 1 ano             |
| <b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: RAMAIS</b>                                                |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Desempenho do material.                                          | Fabricante (*)    |
| Serviço                                                                               | Problemas com as instalações embutidas e vedação.                | 1 ano             |
| <b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: LOUÇAS, CAIXA DE DESCARGA, BANCADAS</b>                   |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos.          | No ato da entrega |
|                                                                                       | Desempenho do material.                                          | Fabricante (*)    |
| Serviços                                                                              | Problemas com a instalação.                                      | 1 ano             |
| <b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: METAIS SANITÁRIOS, SIFÕES, FLEXÍVEIS, VÁLVULAS, RALOS</b> |                                                                  |                   |
| Material                                                                              | Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos.          | No ato da entrega |
|                                                                                       | Desempenho do material.                                          | 06 meses          |
| Serviços                                                                              | Problemas com a vedação.                                         | 1 ano             |

## INSTALAÇÕES DE GÁS

|          |                                     |                |
|----------|-------------------------------------|----------------|
| Material | Desempenho do material.             | Fabricante (*) |
| Serviço  | Problemas nas vedações das junções. | 1 ano          |

## IMPERMEABILIZAÇÃO

|          |                               |        |
|----------|-------------------------------|--------|
| Material | Sistema de Impermeabilização. | 5 anos |
|----------|-------------------------------|--------|

## REVESTIMENTOS DE PAREDE: PISO E TETO

|                                                      |                                                                                                                                |                   |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Paredes e Tetos Internos                             | Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro.                                                                      | 01 ano            |
| Paredes externas/fachada                             | Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: Fissuras que possam vir a gerar infiltração). | 03 anos           |
| Argamassa / gesso liso                               | Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema.                                                                     | 05 anos           |
| Azulejo / Cerâmica                                   | Quebrados, trincados, riscados, manchados, ou tonalidade diferente.                                                            | No ato da entrega |
|                                                      | Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos.                                                                        | 06 meses          |
|                                                      | Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso.                                                                    | 02 anos           |
| Pedras naturais                                      | Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado).                                                   | No ato da entrega |
|                                                      | Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos.                                                                        | 06 meses          |
|                                                      | Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso.                                                                              | 02 anos           |
| Rejuntamento                                         | Falhas ou manchas.                                                                                                             | No ato da entrega |
|                                                      | Falhas na aderência.                                                                                                           | 01 ano            |
| Piso Cimentado, Piso Acabado em Concreto, Contrapiso | Superfícies irregulares.                                                                                                       | No ato da entrega |
|                                                      | Falhas no caimento ou nivelamento inadequado.                                                                                  | 06 meses          |
|                                                      | Destacamento.                                                                                                                  | 02 anos           |

## JARDINS

|  |           |          |
|--|-----------|----------|
|  | Vegetação | 06 meses |
|--|-----------|----------|

## SOLIDEZ / SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO

|  |                                                                                                                                                                                                                             |         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|  | Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, alvenaria estrutural, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação. | 05 anos |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

(\*) Prazo especificado pelo Fabricante - Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

**NOTA: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.**



## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

### 12.1 RESPONSABILIDADES E GARANTIAS

A **Construtora MJacopucci Engenharia** é responsável técnico pela construção do imóvel e **Nova Chave Incorporadora** é responsável pela realização do empreendimento.

A **Construtora MJacopucci Engenharia** é responsável pelo imóvel, segundo as prescrições do Código de Defesa do Consumidor, essa responsabilidade tem o prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do “Termo de Recebimento do Imóvel”. Esta garantia cobre falhas ou defeitos em serviços de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidráulico sanitárias e elétricas.

A **Construtora MJacopucci Engenharia** e a **Nova Chave Incorporadora** não se responsabilizam por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado. Da mesma forma, a incorporadora não se responsabiliza pelos danos causados pelo desgaste natural dos materiais.

Foram levadas em consideração as obrigações constantes da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 que dispõe sobre o condomínio e modificações e as incorporações imobiliárias, e da Lei 8.078, de 11 de Setembro de 1990, que cria o Código de Defesa do Consumidor.

Seu imóvel foi construído de acordo com as normas para construção civil, estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), observando-se as disposições do projeto aprovado pela Prefeitura, e as determinações preceituadas pela própria Prefeitura, Sabesp, Enel, Comgás, Empresas de TV e Telefonia por assinatura e demais concessionárias que por circunstância de lei devem ser acatadas.

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados em sua unidade será a mesma dada pelo fabricante.

**Abaixo estão relacionados os seguintes tipos de problemas:**

**Vícios Aparentes:** São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

**Vícios Ocultos:** São aqueles não detectáveis no momento de entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular. A empresa Construtora, no entanto, só pode ser responsabilizada caso a origem do vício oculto seja, comprovadamente, anterior à entrega do imóvel.

**Solidez e Segurança:** São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

**Garantia:** De acordo com o Código Civil Brasileiro, a garantia em relação à solidez e segurança da construção da edificação é de 5 anos.

**Atendendo as exigências da Norma Brasileira NBR 5671 no tocante às responsabilidades, a Construtora MJacopucci Engenharia e a Nova Chave Incorporadora deverão:**

- Fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.
- A tabela de Manutenção Preventiva e a tabela de Garantias de Materiais;
- Corrigir os defeitos visíveis verificados pelo adquirente, no ato de vistoria do empreendimento;
- Responder pelos defeitos de construção pelo prazo legal;
- Responder durante cinco anos, a contar da entrega do empreendimento, pelos defeitos estruturais que ameacem ou provoquem riscos à estrutura do prédio;

No caso de defeitos ocultos (redibição) chamar à auditoria os demais intervenientes para que assumam as responsabilidades, de acordo com sua participação no empreendimento. Isso inclui responsáveis por projeto, construção, fabricantes e fornecedores.

## 12.2 OBRIGAÇÕES E DEVERES DO PROPRIETÁRIO E DO CONDOMÍNIO

O proprietário se obriga a efetuar a Manutenção Preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como neste Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.

O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora ou pela Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.

**ATENÇÃO! O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.**

No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes. Cabe aqui nossa recomendação para a boa conservação deste manual, que deverá ser entregue e repassado ao novo proprietário.

Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições de garantia, não caberá a Construtora ou a Incorporadora a execução dos serviços.

## 12.3 VARIAÇÕES DE CONSTRUÇÃO ADMISSÍVEIS

São consideradas variações admissíveis de construção:

- Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ele passa a suportar novas cargas e o fluxo de moradores, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT;
- Diferenças de textura e de cor entre peças de granito, por serem materiais naturais, e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da Incorporadora.

## 12.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Na entrega das chaves do imóvel, o proprietário fará vistoria em sua unidade acompanhado de um representante da **Nova Chave Incorporadora**. Uma vez detectados vícios aparentes de construção, os reparos serão agendados e efetuados pelos responsáveis técnicos.

O Código Brasileiro de Defesa do Consumidor – CDC (Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990) prevê os seguintes prazos para as solicitações de assistência técnica:

- Prazo de 90 dias, contados da data da entrega da unidade, para possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, ou ocultos na entrega, mas que venham a surgir dentro desse prazo.
- Prazo de 5 anos, contados da data do “Habite-se” da unidade, com relação à solidez e segurança da edificação.

Para solicitar Assistência Técnica na ocorrência de defeitos nos sistemas que compõem sua unidade habitacional (alvenaria estrutural, impermeabilização, pisos, azulejos, pintura, instalações elétricas, hidráulicas e gás, louça, metais, esquadrias metálicas, madeira, ferragens, etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

**Comunicação:** Acesse o link [www.novachave.com.br/atecnica](http://www.novachave.com.br/atecnica) e preencha o formulário de solicitação de assistência técnica, no campo de solicitação procure passar as informações de forma mais completa e esclarecedora possível. Esse procedimento é condição mínima necessária para o encaminhamento do seu atendimento. Não serão atendidas as solicitações verbais tanto pessoais quanto via telefone. A comunicação deverá ser sempre formalizada.

- Somente serão atendidos os pedidos de manutenção encaminhados pelos proprietários de cada unidade, ou pelo síndico, no caso das áreas comuns.
- No recebimento do seu pedido, caso não procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo imediatamente. Se procedente, estaremos agendando uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença, ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.
- No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definido os reparos a serem executados, faremos uma programação para a execução dos serviços.
- Se, ao contrário, na visita seja constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e custo a cargo do morador e poderá ser cobrada a visita técnica;
- Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do Condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela Construtora e pela Incorporadora;
- Os reparos somente poderão ser executados pela assistência técnica do fornecedor ou seu agente autorizado, sob pena de perda da garantia.
- Terminados os reparos, nosso representante solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu “aceite” na própria solicitação ou em impresso apropriado.

## 12.5 RECOMENDAÇÕES

- Antes de realizar reparos e reformas consulte o manual e os seguintes projetos.
- Antes de executar obras, reparos e contratação de profissionais leia atentamente este manual.
- A edificação conta com os seguintes projetos:
  - Arquitetônico;
  - Estrutural;
  - Hidráulico e Elétrico;
- No condomínio o síndico deverá manter cópia destes projetos para consulta.
- Antes de realizar reparos e reformas consulte o manual e os seguintes projetos.