



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Prezado Cliente,

É com muita satisfação que entregamos o seu apartamento no condomínio **GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE**, localizado na Avenida Jacob Macanhã, nº 3697, Bairro Centro, na cidade de Pinhais, CEP 83324-510.

Este Manual foi desenvolvido com o propósito de fornecer informações técnicas sobre o funcionamento, manejo e manutenção do imóvel, poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias, além de capacitá-lo a efetuar pequenos reparos. Procuramos colocar à sua disposição todos os aspectos relevantes do seu apartamento, seus acessórios, equipamentos, peças e materiais, descrevendo-os, bem como as precauções, recomendando procedimentos de correta utilização, conservação e manutenção.

Leia cuidadosamente todas as instruções, procedimentos e recomendações contidas neste Manual. Depois, transmita-os às demais pessoas da família ou residentes no imóvel. Conserve-o sempre à mão e, quando necessário, consulte-o para permanente satisfação e integral aproveitamento do seu imóvel.

Cordialmente

Casa Alta Construções LTDA.

ÍNDICE

PREZADO CLIENTE	2
1. INTRODUÇÃO	5
DEFINIÇÕES	6
2. INFORMAÇÕES GERAIS	7
PARTES CONDOMINIAIS	7
LIGANDO-SE ÀS REDES DE ABASTECIMENTO	7
FAZENDO MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO SEU APARTAMENTO	8
DECORANDO O SEU APARTAMENTO	8
PROGRAMANDO A MUDANÇA.....	9
SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	10
INFORMAÇÕES ÚTEIS.....	10
3. A VIDA EM CONDOMÍNIO	11
UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS.....	12
A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	12
O REGULAMENTO INTERNO.....	12
DIREITOS E DEVERES DO INQUILINO DENTRO DO CONDOMÍNIO	12
MEIO AMBIENTE	13
SEGURANÇA PATRIMONIAL	14
ÁREA COMUM.....	14
4. MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA.....	14
5. PRAZOS DE GARANTIA	15
6. ATENDIMENTO AO CLIENTE E ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	20
SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA:	20
AGENDAMENTO DE VISTORIA:.....	20
EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:	21
FINALIZAÇÃO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA:	21
7. USO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	21
ESTRUTURA / PAREDES	21
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	22
ESQUADRIAS DE MADEIRA.....	23
IMPERMEABILIZAÇÃO	24
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS.....	25
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO.....	28
INSTALAÇÕES DE GÁS	29
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	30
TELEFONE, INTERFONE E ANTENA DE TV	33
AZULEJOS E PISOS CERÂMICOS	33
PINTURAS	34
FORROS	34

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

COBERTURAS.....	34
8. ESPECIFICAÇÃO DOS PRINCIPAIS MATERIAIS UTILIZADOS E FORNECEDORES.....	35
9. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	37
10. ANEXOS	38

1. INTRODUÇÃO

A elaboração deste Manual do Proprietário atende aos dispositivos legais da NBR 14.037 da ABNT, de julho de 2011 e NBR 5.674, de julho de 2012, e está em conformidade com o Código de Defesa do Consumidor CDC (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990).

Os responsáveis técnicos da Casa Alta Construções LTDA, vistoriaram e atestaram antecipadamente o funcionamento de todos os componentes e instalações do seu imóvel, antes de considerá-lo concluído. Porém, é possível que algum detalhe ainda mereça ser retocado. Para tanto, foi realizada vistoria com os proprietários de cada unidade, examinando o estado dos pisos, revestimentos e demais componentes.

Em caso de eventual necessidade de retoques, no momento da vistoria para entrega das chaves, devem ser listados no Termo de Vistoria do Imóvel os itens que, no seu modo de ver, possam comprometer a qualidade do seu imóvel. **A construção de seu imóvel ainda não é um processo 100% industrializado. Portanto, use o bom senso e não se detenha em pequenos detalhes que, apresentando alguma imperfeição, não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto.** Suas reclamações serão analisadas pelo corpo técnico da Casa Alta Construções LTDA e, quando julgadas procedentes, serão prontamente atendidas.

O sistema adotado para a construção do GRACIOSA RESIDENCIAL CLUBE é em alvenaria estrutural em blocos de concreto, ou seja, são as paredes que dão sustentação à edificação. Dessa forma fica expressamente proibida a retirada parcial (aberturas ou cortes) ou total das paredes, pois pode comprometer toda a estrutura e ocasionar desabamentos.

Hoje, esse sistema construtivo é um dos mais utilizados, devido a sua praticidade em termos de mão de obra e materiais. A pouca diversidade de materiais na primeira etapa torna a obra mais limpa e com menos desperdícios. As instalações hidráulicas estão embutidas na parede e por sanças técnicas pelo teto, assim como a distribuição do esgoto está no forro do banheiro. Elas se encontram dentro das paredes estruturais.

Entretanto, as paredes divisórias do banheiro e da cozinha são confeccionadas de Drywall. O Drywall é uma estrutura com perfis de aço galvanizado, onde de cada lado, são parafusadas as placas de gesso. As paredes de drywall suportam pesos elevados, porém é essencial conhecer o sistema, as técnicas e os materiais adequados para a fixação dos objetos.

DEFINIÇÕES

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

- ✓ **PRAZO DE GARANTIA** – período em que a Casa Alta Construções LTDA responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados neste intervalo de tempo, salientando que os prazos constantes em termos de garantias correspondem a prazos totais de garantia.
- ✓ **VIDA ÚTIL** – período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando a periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados neste Manual (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal e certificada).
- ✓ **VIDA ÚTIL DE PROJETO – VUP** – Nos termos da NBR 15575 Norma de desempenho, os projetos são elaborados considerando uma Vida Útil de Projeto – VUP estimativa para os sistemas específicos conforme tabela abaixo:

Sistema	VUP mínima em anos
Estrutura	≥ 50
Pisos internos	≥ 13
Vedação vertical externa	≥ 40
Vedação vertical interna	≥ 20
Cobertura	≥ 20
Hidrossanitário	≥ 20

Considerando periodicidade e processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento a ABNT NBR 5674.

A VUP é uma estimativa teórica de tempo que compõe a vida útil da edificação. Poderá ou não ser atingida em função da eficiência e constância dos processos de manutenção e do correto uso e operação da edificação.

- ✓ **VÍCIOS APARENTES** – são aqueles de fácil constatação, detectados no momento da vistoria para o recebimento do imóvel.
- ✓ **VÍCIOS OCULTOS** – são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.
- ✓ **SOLIDEZ DA CONSTRUÇÃO, SEGURANÇA E UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS E SOLO** – 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.
- ✓ **HABITE-SE OU AUTO DE CONCLUSÃO** – documento público expedido pela Prefeitura Municipal, confirmando a conclusão da obra nas condições dos projetos aprovados.
- ✓ **MANUTENÇÃO** – é o conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.
- ✓ **MANUTENÇÃO PREVENTIVA** – nos termos da NBR:5674, compreende inspeções periódicas sobre o estado da manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de manutenção local, 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 da edificação.
- ✓ **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

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

- ✓ EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL – é constituída pelo pessoal permanente disponível no condomínio, usualmente supervisionada por um Zelador / Gerente Predial. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da manutenção rotineira.
- ✓ CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – é a Lei nº 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, como empresas construtoras e/ou incorporadoras.
- ✓ CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO – é a Lei nº 10406 de 10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. Nele estão estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.
- ✓ ABNT NBR:5674 – é a Norma Brasileira de número 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.
- ✓ ABNT NBR:14037 – é a Norma Brasileira de número 14037, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regulamenta e estabelece o conteúdo a ser incluído no Manual de Operações das Edificações.
- ✓ LEI 4591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 – é a Lei que dispõe sobre as Incorporações Imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

PARTES CONDOMINIAIS

A conservação das partes comuns do Condomínio também faz parte das responsabilidades dos moradores. O Regulamento Interno do Condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

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

As normas estabelecidas na Convenção de Condomínio e no Regulamento Interno devem ser cumpridas por todos os moradores do Condomínio, independentemente de ser proprietário ou apenas um usuário do apartamento. Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do Condomínio a aplicação e disseminação das regras de boa vizinhança.

LIGANDO-SE ÀS REDES DE ABASTECIMENTO

- ✓ As ligações de água/esgoto no seu apartamento já estão prontas para utilização. A medição de consumo de água será individual com medidores localizados no hall do seu andar.
- ✓ Procedimentos para solicitar à COPEL a ligação de energia elétrica no seu apartamento:

Entrar em contato com o Centro de Atendimento ao Consumidor da COPEL pelo telefone 0800 51 00 116, com as seguintes informações:

Endereço: Avenida Jacob Macanhan, nº 3697, Bairro Centro, na cidade de Pinhais, CEP 83324-510.

Número do seu Apartamento: XXXX

Apresentação dos documentos pessoais: RG, CPF e endereço para entrega da fatura

Número do Protocolo:

Blocos 4,5,6: ES2 2021 1921 115545 - ENTRADA 2

Blocos 7,8,9: ES3 2021 1921 115522 - ENTRADA 3

Carga Instalada de acordo com tipo de bloco. A classificação dos blocos consta nos Anexos.

- QD-APTOS (BLOCOS 1 A 5): 16.100 Watts
- QD-APTOS (BLOCOS 6 A 9): 15.500 Watts

Tipo de Ligação: Bifásica

Amperagem do Disjuntor Geral: 63 Amperes

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Procedimentos para solicitar à CIA TELEFÔNICA a instalação ou transferência de uma linha telefônica no seu apartamento:

Entrar em contato com o Centro de Atendimento ao Consumidor da TELEFÔNICA, com as seguintes informações:

Número do contrato de aquisição do telefone (para o caso de transferência)

Endereço: Avenida Jacob Macanhan, nº 3697, Bairro Centro, na cidade de Pinhais, CEP 83324-510.

Número do seu Apartamento: XXXX

Apresentação dos documentos pessoais: RG, CPF e endereço para entrega da fatura

- ✓ A rede de gás e a central de gás estão prontas e em condições de uso, sendo que cada apartamento terá medição individual e os medidores deverão estar localizados pela lateral de cada bloco e seu abastecimento será através do condomínio. Ficará sob responsabilidade do Condomínio, a definição da empresa para contrato de fornecimento de gás, de forma que esteja em nome do Condomínio ou da administradora.

FAZENDO MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO SEU APARTAMENTO

O seu imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Casa Alta Construções LTDA não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas) e esses procedimentos acarretam perda das garantias.

Você somente pode realizar “obras” complementares em seu apartamento, como colocação de armários e alteração de revestimentos após a entrega das chaves, quando assume total responsabilidade sobre o mesmo. Porém, é necessário tomar alguns cuidados:

- ✓ Comunicar formalmente ao Administrador ou Síndico e montar um esquema para retirada do entulho do apartamento (que deve estar ensacado), para não incomodar os demais condôminos;
- ✓ Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica, elétrica ou gás). Para certificar-se da localização destes pontos, consultar os anexos deste Manual;
- ✓ Havendo necessidade de execução de novas paredes ou enchimento de pisos, consulte primeiramente a Casa Alta Construções LTDA;
- ✓ Os acabamentos como azulejos e pisos são fabricados em lotes, os quais sofrem pequenas variações de tonalidades. Portanto, numa eventual reforma, tenha sempre amostras dos materiais, para que você possa adquirir peças com tonalidades próximas. Isto pode ocorrer também nas tintas, que sofrem ação da luz, mudando sua tonalidade com o passar do tempo;
- ✓ Em caso de alteração de pisos ou revestimentos nas áreas molhadas, a impermeabilização pode ser danificada, devendo neste caso ser refeita;
- ✓ Alterações das características originais do imóvel podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc., bem como nas unidades vizinhas e demais áreas comuns, além de afetar o desempenho dos sistemas do edifício. Portanto, qualquer alteração deve ser feita sob orientação de profissionais/empresas qualificados para tal fim, consultando-os sobre as condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes das modificações pretendidas.
- ✓ Todas as alterações devem ser objeto de documentação específica, incluindo projeto e memorial a serem elaborados pelo responsável técnico. Alterações nos sistemas de instalações com alteração das características originais dos projetos, efetuados com necessidade de execução por empresa especializada, devem apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica. Este procedimento deve ser seguido para qualquer tipo de intervenção quando se tratar do sistema estrutural.

DECORANDO O SEU APARTAMENTO

- ✓ No momento da decoração, verifique as dimensões dos ambientes e espaços a partir de medidas retiradas no local, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores;
- ✓ Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É sempre aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Nos armários e nos locais sujeitos a umidade (sob as pias e lavatórios) utilize sempre revestimento impermeável (tipo Fórmica);
- ✓ Para a fixação de acessórios (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 tubulação hidráulica ou elétrica examinando os detalhes dos Anexos;

Ao instalar armários embutidos sob a pia de cozinha e banheiro, instruir o marceneiro contratado, para não bater ou retirar os sifões e ligações flexíveis, para se evitar vazamentos;

Evitar perfuração da parede próxima ao Quadro de Luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;

Na instalação do box no banheiro, a fixação deve ser feita somente nas paredes, evitando furar os pisos para não causar danos na impermeabilização. Certifique-se de que os pontos de fixação estão bem vedados evitando assim futuros problemas de infiltrações;

Qualquer decisão referente a colocação de redes de proteção e/ou grades nas janelas e sacadas deverá respeitar o estabelecido na Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno do Condomínio.

Regras para fixação de objetos em uma parede de Drywall

Antes de fixar um objeto em uma parede de Drywall é necessário saber:

- 1 – O peso do objeto;
- 2 – A quantidade de furos necessários e a distância entre eles;
- 3 – Saber se o objeto vai ficar rente ou afastado da parede.

- ✓ Fixação de elementos leves:

Para objetos leves como quadros, espelhos, decorações leves, é recomendado utilizar bucha rosqueável, com cerca de 3cm de comprimento, específica para Drywall. É muito fácil de aplicar, dispensando o uso da furadeira, com uma chave de fenda, faz-se um furo na chapa. Depois de encaixada, é só torcer a bucha no sentido horário, perfurando a chapa, e, seguida é introduzido um parafuso comum.

Também são recomendadas as buchas borboleta, com uma furadeira, faça o furo no local desejado e insira a bucha, com a ajuda de um martelo, ajuste até que ela esteja encostada na placa, após isso, insira o parafuso até a bucha travar.

Cada bucha suporta o peso de 15 kg por ponto de fixação, ou seja, para um quadro de 30 kg, serão necessários dois pontos na parte superior da peça, de maneira a distribuir o peso, a distância entre os pontos deve ser de no mínimo 40 cm.

- ✓ Fixação de elementos pesados:

Para elementos pesados como prateleiras, TVs com braços articulados e armários de cozinha, impõem esforço de arrancamento à parede, a indicação nesses casos é a bucha basculante, que depois de penetrar no material e girar, fica presa atrás da chapa.

Essa bucha suporta até 10 kg por ponto, e a distância entre os pontos deve ser de no mínimo 40 cm.

PROGRAMANDO A MUDANÇA

Por ocasião da mudança para o apartamento é aconselhável que se faça um planejamento, tomando-se algumas precauções:

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Ainda que o apartamento já tenha passado pela limpeza pós obra, é importante providenciar uma limpeza mais detalhada antes da mudança;
- ✓ Comunicar a data e o horário da mudança ao Síndico ou à Administradora com antecedência;
- ✓ A mudança deverá ocorrer no horário adequado e respeitando o Regulamento Interno do Condomínio;
- ✓ Se você já tem armários, vá levando aos poucos suas roupas pessoais e objetos frágeis. Aproveite para doar ou vender tudo aquilo que não tem mais utilidade (móveis, roupas e objetos);
- ✓ Separe uma caixa de ferramentas contendo martelo, alicate, chaves de fenda, furadeira, brocas, parafusos, buchas e pregos, lâmpadas de teste, fita isolante, fio de extensão, metro e lápis. E uma outra caixa com material básico de limpeza como vassoura, balde, panos, esponjas, álcool e detergente. Esta precaução poderá ser muito útil;
- ✓ Na véspera da mudança desgele a geladeira e o freezer e embale os alimentos perecíveis, de preferência com gelo, num recipiente térmico;
- ✓ Para o dia da mudança, reserve uma maleta e deixe à mão, com roupas para o dia seguinte, um jogo de lençóis para cada cama, toalhas de banho e rosto, objetos de higiene pessoal e alguns medicamentos para curativos e primeiros socorros;
- ✓ Nos dias de mudança e/ou de recebimento de suas encomendas de móveis e de eletrodomésticos encarregue alguém para receber e conferir estes materiais e ainda orientar os transportadores para colocarem os móveis conforme o planejado.
- ✓ Para programar o transporte de seus móveis é importante observar se as dimensões dos mesmos são compatíveis com as dimensões dos ambientes e dos vãos das portas de acesso ao apartamento.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

VAZAMENTOS EM TUBULAÇÕES DE GÁS

Caso se verifique vazamento de gás, feche imediatamente o respectivo registro. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e as portas. Não utilize nenhum equipamento elétrico ou acione qualquer interruptor. Caso perca o vazamento, realize o fechamento da rede de abastecimento do seu apartamento localizado no térreo. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local para acionar imediatamente uma empresa especializada.

VAZAMENTOS EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes, conforme indicados nos anexos deste Manual. Caso perca o vazamento, feche o ramal abastecedor da sua unidade, localizado no hall do seu pavimento. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local para acionar imediatamente uma empresa especializada.

ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente, conforme necessidade, uma empresa especializada em desentupimento.

CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores do quadro elétrico da unidade se desligam automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local para acionar imediatamente uma empresa especializada.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procurar desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral do quadro elétrico da unidade, localizado no hall de entrada do seu apartamento.

INFORMAÇÕES ÚTEIS

SEGURANÇA

- ✓ **Nunca** utilizar qualquer aparelho sanitário (vaso sanitário, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, que pode quebrar provocando um acidente;
- ✓ **Nunca** se pendurar nas janelas para limpeza dos vidros; utilizar utensílios com cabos alongados especiais para esse fim;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ **Nunca** testar ou procurar vazamentos em equipamentos à gás utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para este fim o uso de uma esponja com água e sabão sobre a conexão válvula/regulador de pressão de gás, se houver vazamento, aparecerão bolhas. Não tente eliminar vazamentos de maneira improvisada. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro e solicitar auxílio de empresa especializada. Abrir as janelas e procurar não acender fósforos, não usar objetos que produzam faíscas, nem acionar os interruptores;
- ✓ Aconselhamos a troca da fechadura da porta de entrada do seu apartamento no momento do recebimento das chaves, garantindo assim a sua segurança.
- ✓ Devido obrigatoriedade da ventilação permanente em locais de instalação de pontos de gás não é possível a obstrução da grade que desempenha a função de ventilação.

EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO

As ordens aos empregados do Condomínio devem ser dadas apenas pelo Síndico. Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve ir diretamente ao Síndico. Nunca reclamar de forma direta com o funcionário.

É importante lembrar que o funcionário do Condomínio não é empregado particular durante a jornada de trabalho.

O LIXO

O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecidos pelo Regulamento Interno do Condomínio, devidamente envolvido em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção.

É proibido o depósito de lixo doméstico (papelão, isopor, material orgânico, etc.) nas caçambas de entulho, estas caçambas servem apenas para disposição de material de construção.

ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

É de responsabilidade do condomínio a atualização do manual, quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado nesse manual.

Quando atualizados, a revisão da atualização deve ser controlada, bem como os manuais obsoletos devem ser tirados de utilização.

Importante lembrar que a atualização do manual é um serviço técnico, e deve ser realizado por empresa especializada ou por responsáveis técnicos.

3. A VIDA EM CONDOMÍNIO

A palavra condomínio significa Propriedade Comum. Viver em condomínio exige um espírito diferente, uma vez que existem áreas de domínio e áreas privativas. O direito de uso da área comum e a obrigação de conservar o que é de todos são condições básicas para vida em condomínio. Em termos de propriedade, a cada área privativa corresponderá uma fração de ideal da área comum.

Todos os condôminos devem contribuir para suas despesas, além de acatar a Convenção de Condomínio, o Regulamento Interno e as decisões das Assembleias.

Estar rigorosamente em dia com o pagamento das taxas condominiais não é suficiente para ser um bom condômino. É necessário atentar para as regras da vida em condomínio, que, afinal, não são diferentes das leis gerais da vida em sociedade. Além do respeito às leis e às normas, é fundamental saber usar as regras da boa educação, da tolerância, das boas maneiras e exercitar o direito e a obrigação de zelar pelo que é de todos.

Para ter sossego e viver em harmonia com as pessoas, é preciso conhecer as normas vigentes no Condomínio, caso contrário corre-se o risco de passar por situações desagradáveis e desgastantes.

Residir em apartamentos pode ser mais seguro do que morar em uma casa isolada, mas exige que as pessoas se adaptem a uma vida mais exposta aos vizinhos, à divisão de áreas comuns e a compartilhar decisões. A vida em condomínio implica em certo número de direitos e deveres, sendo necessário que cada um respeite os seus limites e os limites dos outros moradores.

TRANQUILIDADE, BEM ESTAR E SEGURANÇA DEVEM SER OS OBJETIVOS DA VIDA EM CONDOMÍNIO

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS

Todos os participantes de um condomínio utilizam espaços e equipamentos comuns, tais como hall de entrada, hall dos pavimentos, salão de festas, quadra poliesportiva, academia ao ar livre, etc. Mesmo nas áreas privadas, a liberdade do morador, embora muito maior, não é total, visto que não poderá afetar a liberdade de outro.

Em tese tudo é muito simples. Porém, na hora do impasse, é típico do ser humano defender seus próprios interesses, que nem sempre correspondem aos do Condomínio.

Visando disciplinar os direitos e os deveres de cada um, bem como a vida em condomínio, existem quatro documentos básicos: o Novo Código Civil Brasileiro (Lei 10406/2002), a Lei de Condomínio (Lei nº 4591/64), comum a todos; a Convenção do Condomínio (uma espécie de "constituição"); e o Regulamento Interno, estes últimos específicos para cada condomínio.

Boa parte da função do Síndico consiste em exigir a correta utilização das áreas de um condomínio, através do fiel cumprimento da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, além de cuidar dos reparos necessários à sua conservação.

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

É o conjunto dos direitos e obrigações, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, que regulamenta o comportamento e o rateio de despesas dos condôminos, estabelecendo normas de utilização tanto das áreas privativas como das áreas de uso comum, visando resguardar, em benefício de todos, o patrimônio condominial e a moralidade no ambiente.

O REGULAMENTO INTERNO

A maioria dos condôminos conhece pouco do Regulamento Interno, o que pode gerar indisposição entre os moradores ou entre estes e o Síndico. Afinal, esse regulamento é um conjunto de regras de convivência adequadas para o Condomínio, principalmente as de utilização das áreas comuns, com procedimentos para que todos possam viver em harmonia.

O Regulamento Interno deve ser elaborado com a colaboração não só dos proprietários dos apartamentos, como também dos compromissários compradores, cessionários e promitentes cessionários. Pode ser aprovado através de Assembleia Geral, obedecendo ao quórum previsto na Convenção.

Ele estabelece os direitos e deveres dos condôminos, algumas normas de convivência, restrições e até proibições. Regulamenta, também, a permanência de animais no Condomínio, prevê horários para mudanças, para festas, etc.

O barulho é, com certeza, um dos problemas que mais geram atritos em Condomínios. É difícil estabelecer o nível de ruído suportável, mas certamente a música alta, o barulho das crianças, latido de cães, festinhas nos apartamentos estão entre os barulhos menos suportáveis pela maioria dos condôminos. Isto sem falar no barulho decorrente de obras de reforma nos apartamentos, como marretas, martelos e furadeiras que podem causar irritação e, se forem utilizados fora de hora, provocarão estremecimentos de relações entre vizinhos.

Para evitar possíveis conflitos, é importante que o Regulamento Interno estabeleça regras claras sobre as proibições e horários para as atividades que provoquem barulho, além de estipular as penalidades para quem descumprir as regras estabelecidas.

Enfim, é o Regulamento Interno que apresenta soluções e estabelece penalidades aos infratores das normas aprovadas pelos próprios condôminos.

Com o passar do tempo e o surgimento de novas situações, que exijam normas específicas, o Regulamento Interno tende a se desatualizar. O Condomínio pode e deve promover revisões periódicas nesses textos de modo a garantir-lhes eficácia.

Para que tenha eficácia legal, é obrigatória a realização de uma Assembleia Extraordinária convocada para o fim de discuti-lo e aprová-lo, obedecendo ao quórum mínimo estabelecido na Convenção de Condomínio. É igualmente obrigatório o seu registro no Cartório de Títulos e Documentos.

DIREITOS E DEVERES DO INQUILINO DENTRO DO CONDOMÍNIO

O inquilino deve seguir a Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno como qualquer outro morador, porém, há determinadas taxas que ele não precisa pagar.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

O artigo 83 da Lei do Inquilinato trata especificamente da questão da divisão de custos entre o inquilino e o proprietário do imóvel, e muitos desconhecem.

Veja a seguir os itens que destacamos para facilitar o entendimento das questões mais frequentes que envolvem as relações do inquilino com o Condomínio e o proprietário:

- ✓ **DESPESAS ORDINÁRIAS:** São despesas de responsabilidade do inquilino. Essas despesas encontram-se discriminadas, no balancete mensal que é enviado ao condômino, o representante legal da unidade. Cabe ao inquilino a responsabilidade específica conforme contrato de locação.
- ✓ **DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS:** São pagas pelo proprietário. No caso de serem incluídas no boleto de cobrança, o inquilino deve comunicar ao proprietário, se necessário por carta, e solicitar que sejam excluídas. Pode também haver acordo prévio, no contrato de locação ou por adendo, que estabeleça um abatimento no aluguel igual ao valor da despesa extraordinária paga pelo inquilino. Outras alternativas podem ser utilizadas, desde que acordado entre as partes.
- ✓ **IMPOSTOS E TAXAS:** O inquilino só será obrigado a pagá-los se estiver previsto em contrato. Caso contrário, essas despesas caberão ao proprietário, de acordo com o artigo 22, VIII, da Lei do Inquilinato.
- ✓ **FUNDO DE RESERVA:** Não cabe ao inquilino. Deve ser pago pelo proprietário e não pode constar no contrato de locação como responsabilidade do inquilino.
- ✓ **REPAROS DE DANOS CAUSADOS PELO INQUILINO:** O inquilino é obrigado a reparar danos ao imóvel ou as suas instalações e equipamentos provocados por ele, seus dependentes ou visitantes.
- ✓ **REFORMAS OU REPAROS URGENTES:** Se o imóvel apresentar algum problema em sua estrutura ou em qualquer outro ponto que exija reforma ou reparo de responsabilidade do proprietário, o inquilino deve notificá-lo imediatamente e pedir que tome as providências necessárias. Se o proprietário se recusar a fazê-lo, o inquilino tem o direito de cobrar as despesas que tiver para efetuar tais reparos, conforme artigo 35 da Lei do Inquilinato.
- ✓ **VOTO EM ASSEMBLEIAS:** A Lei de Condomínio permite ao inquilino votar, caso o proprietário não compareça e não se faça representar, toda vez que a Assembleia for decidir sobre despesas ordinárias. Todavia, o inquilino está obrigado a comprovar a sua condição, apresentando o contrato de locação, e não poderá votar no caso de outras questões da “Ordem do Dia”.

MEIO AMBIENTE

É de responsabilidade dos proprietários manter as condições especificadas em TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), e no licenciamento pelo órgão ambiental, ou outras condicionantes ambientais, quando houver.

É importante estar atento para os aspectos ambientais e promover a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

USO RACIONAL DA ÁGUA

- ✓ Verifique mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou a existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chamar a concessionária para inspeção (esta prática também pode ser adotada para o uso do gás).
- ✓ Verifique mensalmente a existência de perdas de água (torneiras “pingando”, vasos sanitários “escorrendo”, etc.).
- ✓ Fique atento para o uso adequado da água, evitando desperdícios.

USO RACIONAL DA ENERGIA

- ✓ Procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando sempre que possível os pontos de iluminação e equipamentos.
- ✓ Para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e as conexões das tomadas, interruptores e pontos de luz, verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste.
- ✓ Instale equipamentos e eletrodomésticos que possuem selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

COLETA SELETIVA DE LIXO

- ✓ Procure implantar um programa de coleta seletiva de lixo no Condomínio e destine os materiais coletados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

SEGURANÇA PATRIMONIAL

- ✓ Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores e das concessionárias;
- ✓ Verifique com o Síndico se foi contratado seguro contra incêndios e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;
- ✓ Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- ✓ Garanta a utilização dos equipamentos das áreas comuns para os fins que foram projetados.

ÁREA COMUM

LAZER

- ✓ A área de lazer do Condomínio corresponde aos quiosques, salão de festas, playground, piscina, academia ao ar livre e quadra poliesportiva.

PLAYGROUND

- ✓ O playground fica localizado ao lado dos quiosques e no segundo pavimento do bloco 13. Devido aos equipamentos do playground ficarem expostos a intempéries, estes costumam sofrer desgastes tanto na pintura como nas partes metálicas, o que torna necessário repintá-lo, anualmente, para proteção das partes mais desgastadas e em contato com o solo.

PAISAGISMO/ JARDINS

- ✓ Recomendamos que durante os períodos quentes, ocorra mensalmente a manutenção do verde com o corte e limpeza das árvores e grama e adubação nas partes mais fracas;
- ✓ Proceder molhagem diária nos locais com pouca exposição às chuvas.

GARAGEM

- ✓ As vagas de estacionamento foram dimensionadas para serem utilizadas por automóveis e podem sofrer deformações com tráfego mais pesado, por isso não é permitida a entrada de caminhões no Condomínio.
- ✓ Cada apartamento possui uma vaga de estacionamento.

4. MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

Como para qualquer produto é necessário que se observem ao longo do tempo alguns procedimentos periódicos que contribuem para o bom funcionamento e a conservação do seu imóvel. Leia com atenção a tabela especificada a seguir:

Quando for necessário realizar algum tipo de serviço, seja de manutenção ou de conserto, procure informações e apoio na Administração do Condomínio e comunique-se com o Síndico.

Toda manutenção realizada deve conter o registro de sua realização. A documentação dos serviços de manutenção deve ser arquivada como parte integrante deste manual, ficando sob guarda do responsável legal (proprietário ou síndico).

PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
ÁREA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	MANUTENÇÃO
ESTRUTURAS DE CONCRETO	LAJES E ESCADAS	Inspecção Visual em todos os elementos, identificando oxidação, calcificação e deterioração.	Comunicar à Construtora	5 Anos	Preventiva
ALVENARIA	PAREDES E MUROS	Inspecção Visual, buscando identificar fissuras, trincas e rachaduras.	Comunicar à Construtora	6 meses	Preventiva
ALVENARIA DE VEDAÇÃO	INSPECIONAR A INTEGRIDADE DA ALVENARIA	Inspecionar, verificando quanto à existência de sobrecarga devido à fixação de estantes, armários, etc.	Contratar Empresa Especializada	1 Ano	Preventiva
		Vistoriar certificando-se da não proliferação de fungos		1 Ano	Preventiva
ESQUADRIAS, JANELAS E PORTAS	FERRAGENS E TRILHOS	Lubrificar	Providenciar Manutenção	1 Ano	Corretiva
	COMPONENTES METÁLICOS	Verificar Funcionamento, encaixe e empenos	Providenciar Manutenção	1 Ano	Preventiva
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Aplicar silicone no perímetro externo da esquadria de alumínio	Providenciar Manutenção	1 Ano	Preventiva

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

	ESQUADRIAS EM GERAL	Encerar	Providenciar Manutenção	1 Ano	Preventiva
	ESQUADRIAS DE MADEIRA	Reaplicar o verniz/ pintura	Providenciar Manutenção	2 Ano	Preventiva
IMPERMEABILIZAÇÃO E VEDAÇÃO	ÁREA DO BOX DO BANHEIRO	Em caso de retirada de cerâmica, reaplicar a impermeabilização	Providenciar Manutenção	Na Ocorrência	Preventiva
INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS	CAIXA DE GORDURA	Limpar	Efetuar Limpeza	3 meses	Preventiva
	CAIXAS DE PASSAGEM E INSPEÇÃO	Limpar	Efetuar Limpeza	3 meses	Preventiva
	RALO E SIFÃO	Retirar a tampa e limpar o material acumulado	Efetuar Limpeza	1 mês	Preventiva
	CAIXA SIFONADA	Limpar	Efetuar Limpeza	1 mês	Preventiva
	TUBULAÇÃO	Limpar em caso de entupimento	Contratar profissional habilitado	1 Ano	Corretiva
	BUCHAS, REPAROS, REGISTROS E VÁLVULAS DE DESCARGA	Troca da peça pelo desgaste do uso	Contratar profissional habilitado	1 Ano	Preventiva
INSTALAÇÕES DE COMBATE À INCÊNDIO	EXTINTORES E COMPONENTES	Verificar carga dos extintores e o estado dos demais componentes	Contratar empresa especializada	1 Ano	Preventiva
	MANÔMETRO	Verificar o correto Funcionamento	Contratar empresa especializada	1 Ano ou na Ocorrência	Corretiva/ Preventiva
INSTALAÇÕES DE GÁS	TUBULAÇÕES E VÁLVULAS	Verificar Possíveis Vazamentos	Contratar empresa especializada	Na Ocorrência	Corretiva
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	CIRCUITOS, DISJUNTORES, TOMADAS E INTERRUPTORES	Reapertar parafusos, troca de disjuntores, etc.	Contratar profissional habilitado	1 Ano	Corretiva
	EQUIPAMENTOS	Seguir manutenção recomendada pelo fabricante Conforme Fabricante		Conforme Fabricante	Preventiva
SPDA	RESISTÊNCIA ÔHMICA	Inspeção Visual, registrando-a	Contratar empresa especializada	01 Ano	Preventiva
	TODO O SISTEMA	Inspeção Completa	Contratar Empresa Especializada	05 Anos	Preventiva
REVESTIMENTOS INTERNOS: PAREDE, PISO E TETO	REBOCO	Inspeção buscando identificar a integridade, fissuras, trincas e rachaduras.	Providenciar reparo e analisar as causas	1 Ano	Corretiva
	AZULEJO E CERÂMICA	Inspeção dos rejuntas e quanto a presença de fissuras e pontos falhos	Rejuntar principalmente a área do Box, com material e mão-de-obra especializados	1 Ano/ 2 Anos	Preventiva/ Corretiva
		Descolamento de Reboco ou peça cerâmica	Providenciar reparo	Na ocorrência	Corretiva
PINTURA INTERNA	PAREDE, TETO E PISO	Repintura	Providenciar reparo	3 Anos	Corretiva/ Preventiva
	COMPONENTES METÁLICOS	Identificação de pontos de ferrugem	Tratamento com primer antioxidante e pintura	1 Ano	Corretiva/ Preventiva
PINTURA EXTERNA	FACHADA	Repintura	Providenciar reparo	3 Anos	Corretiva/ Preventiva
FORRO	DRY-WALL	Repintura	Providenciar reparo	2/3 Anos	Corretiva/ Preventiva

OBS: APÓS O TÉRMINO DA GARANTIA PROCURAR EMPRESAS ESPECIALIZADAS EM MANUTENÇÃO PREDIAL PARA AVALIAÇÃO DAS MANUTENÇÕES NECESSÁRIAS.

5. PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos de garantia de material e serviços relacionados a seguir, que não compõem obrigatoriamente o imóvel adquirido, têm a validade contada a partir do Habite-se ou do Recebimento das Chaves:

SISTEMA	ESPECIFICAÇÃO	GARANTIA
---------	---------------	----------

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos		Segurança e estabilidade global. Estanqueidade de fundações e contenções	05 anos
Paredes de vedação, Estruturas auxiliares, Estrutura de cobertura, Estrutura das escadarias internas ou externas, Guarda corpos, Muro de divisa e Telhados		Segurança e integridade	05 anos
Equipamentos Industrializados	Aquecedor	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Interfone	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Antena coletiva	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Elevadores	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Automação de portões	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Moto bomba	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Sistema de combate a incêndio	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Luz de emergência	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
	Pressurização	Mau desempenho do equipamento	Fabricante
		Problemas com instalação	01 ano
Instalações elétricas	Tomadas Interruptores Disjuntores	Espelhos danificados ou mal colocados	No ato da entrega
		Problemas com instalação	03 anos
	Fios Cabos Tubulação	Mau desempenho do material	Fabricante
		Problemas com instalação	03 anos
Sistemas de dados de voz, telefonia, vídeo e televisão	Material	Integridade dos equipamentos	Fabricante

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial.	Serviço	Instalação dos equipamentos	01 ano
	Material	Integridade dos equipamentos	Fabricante
Porta corta-fogo		Dobradiças e molas	01 ano
		Integridade de portas e batentes	05 anos
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	
Instalações hidráulicas	Colunas de água fria Colunas de água quente Tubo de queda de esgoto	Mau desempenho do material	Fabricante
		Problemas com instalação	03 anos
		Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos
	Coletores	Mau desempenho do material	Fabricante
		Problemas com instalação	03 anos
	Ramais	Mau desempenho do material	Fabricante
		Problemas com instalações embutidas e vedação	03 anos
	Louças Caixa de descarga, Bancadas.	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos.	No ato da entrega
		Mau desempenho do material	Fabricante
		Problemas com instalação	03 anos
	Metais sanitários Sifões Flexíveis Válvulas Ralos	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos.	No ato da entrega
		Mau desempenho do material	Fabricante
		Problemas com instalação	03 anos
Instalações de Gás	Gás	Mau desempenho do material	Fabricante
		Problemas nas vedações das junções	03 anos
Impermeabilização		Problemas que comprometam a solidez e o desempenho	05 anos
Esquadrias de Madeira*		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas.	No ato da entrega
		Empenamento ou descolamento	01 ano

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Esquadrias de Ferro		Amassadas, riscadas ou manchadas.	No ato da entrega
		Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material.	01 ano
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	GARANTIA
Esquadrias de Alumínio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas.	Problemas com a instalação ou com o desempenho do material	02 anos
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio.	Amassados, riscados ou manchados.	No ato da entrega
		Problemas com a integridade do material	05 anos
	Partes móveis	Problemas de vedação e funcionamento	01 ano
Fechadura e Ferragens em geral		Funcionamento e acabamento	01 ano
Revestimentos de parede, piso e teto.	Paredes internas	Fissura perceptível 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 e componentes do drywall	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	05 anos
	Azulejo	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente.	No ato da entrega
	Cerâmica		
	Pastilha	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso.	02 anos
	Pedras naturais Mármores Granitos	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente.	No ato da entrega
		Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso.	02 anos
	Rejuntamento	Falhas ou manchas	No ato da entrega
		Falhas na aderência	01 ano
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	GARANTIA
Revestimentos de parede, piso e teto.	Pisos de madeira	Lascados ou mal fixados	No ato da entrega
		Empenamento, trincas na madeira e destacamento.	01 ano
	Contra piso	Superfícies irregulares	No ato da entrega

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

		Falhas no caimento e nivelamento inadequado	06 meses
		Destacamento	02 anos
	Revestimentos especiais (fórmicos pisos elevados, materiais compostos de alumínio).	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente.	No ato da entrega
		Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	02 anos
Forros	Gesso	Quebrados, trincados ou manchados.	No ato da entrega
		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	01 ano
	Madeira	Lascados ou mal fixados	No ato da entrega
		Empenamento, trincas na madeira e destacamento.	01 ano
Cobertura	Telhas	Quebrados, trincados ou mal fixados.	No ato da entrega
Pintura (Interna e Externa)		Sujeira ou mau acabamento	No ato da entrega
		Empalhamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento.	02 anos
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados.	No ato da entrega
		Má fixação	01 ano

OBSERVAÇÕES – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. 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 entregue.
2. A Casa Alta Construções LTDA se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os eventuais problemas que venham a ter nas unidades entregues, conforme constante no presente Termo de Garantia.
3. O proprietário do imóvel se obriga a efetuar a Manutenção Preventiva de sua unidade e é co-responsável pela Manutenção Preventiva das partes comuns do Condomínio, conforme estabelecido nas Normas Técnicas e neste Manual do Usuário. Obriga-se, ainda, a permitir o acesso de profissional destacado pela Casa Alta Construções LTDA para proceder às Vistorias Técnicas necessárias, sob pena de perda da Garantia.
4. O Síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com NBR:5674 – Manutenção da Edificação.
5. No caso de revenda, o proprietário é obrigado a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e os manuais correspondentes.
6. No caso de alteração de Síndico ou responsável pelo gerenciamento do condomínio, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, entregando os documentos e manuais correspondentes.

CASOS QUE ACARRETAM PERDA DA GARANTIA

1. Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Manual do Proprietário e a NBR:5674, no que diz respeito à Manutenção Preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
2. Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
3. Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas da unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimentos de materiais e serviços pelos próprios usuários;
4. Se houver danos pelo mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
5. Se forem verificadas irregularidades na Vistoria Técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
6. Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR:5674;
7. Demais fatores que possam acarretar Perda de Garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

6. ATENDIMENTO AO CLIENTE E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A Casa Alta Construções LTDA é responsável pelo imóvel, segundo as prescrições do Código de Defesa do Consumidor, nas seguintes situações:

- ✓ **VÍCIOS APARENTES** – de fácil constatação, detectados quando da Vistoria para o recebimento do apartamento – o prazo para reclamação destes defeitos é de 90 (noventa) dias a contar da data da entrega das chaves, mediante assinatura do Termo de Recebimento do Imóvel.
- ✓ **VÍCIOS OCULTOS** – não detectáveis no momento da entrega do apartamento e que podem surgir durante a utilização normal do imóvel – o prazo para reclamação deste tipo de defeito é de acordo com o prazo de garantia do item ou do serviço, de acordo com a Tabela Prazos de Garantia deste Manual. No caso de defeitos em equipamentos pré-industrializados as condições e prazos de garantia são aqueles especificados pelo fabricante.
- ✓ **SOLIDEZ E SEGURANÇA** – de acordo com o Código Civil Brasileiro, a responsabilidade quanto à solidez e segurança da edificação é de 5 (cinco) anos.

A garantia com relação aos Vícios Aparentes ou Ocultos cobre falhas ou defeitos em serviços de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidros sanitárias e elétricas.

A Casa Alta Construções LTDA não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original, exceto as que tenham sido executadas por ela, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Quando for necessário realizar algum tipo de serviço de Assistência Técnica no seu imóvel, é necessário ser feito a solicitação através do contato graciosaresidencialclubec@casaalta.com.br, para que um técnico da Casa Alta Construções LTDA preencha a solicitação de manutenção com todas as informações sobre disponibilidade da data para efetuar a vistoria e/ou reparo.

Após a conclusão dos trabalhos, é importante que você assine a Ordem de Serviço – Assistência Técnica, demonstrando que os serviços foram realizados.

Vale lembrar que todos os equipamentos instalados e serviços realizados no empreendimento, tais como: iluminação de emergência, louças, metais sanitários, etc., contam com a garantia específica do seu fabricante.

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

- a) Toda solicitação de Assistência Técnica deve chegar à construtora de modo que seja possível seu registro e documentação. Podendo ser feita entrando em contato com graciosaresidencialclubec@casaalta.com.br.

AGENDAMENTO DE VISTORIA PARA ASSISTENCIA TECNICA

- a) O setor de produção da empresa entrará em contato com o cliente para o agendamento da vistoria. Na solicitação de assistência o cliente deve disponibilizar os meios para que a construtora possa entrar em contato.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- b) As solicitações serão avaliadas e julgadas se procedentes, quando não for possível a solução imediata, deve ser agendada nova data para a execução do serviço.

EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- a) Alguns casos de Assistência Técnica podem ser resolvidos sem a necessidade de agendamento de visita à unidade com problemas. Podendo ser solucionadas através de orientações de ações a serem tomadas ou leitura do Manual do Proprietário. Caso o problema persista, a construtora deve ser novamente acionada para agendamento de vistoria.
- b) Para os casos em que for comprovada situação conforme a descrita acima, e o cliente insista no agendamento da vistoria antes de proceder conforme as instruções passadas pela construtora, o custo da Visita de Manutenção será repassado ao cliente.
- c) Todos os serviços referentes ao problema de Assistência Técnica de responsabilidade da construtora serão executados por conta da mesma.
- d) Caso as solicitações do cliente sejam avaliadas improcedentes, o mesmo será comunicado, com as justificativas para a não realização dos serviços e/ou, se for caso, será apresentado orçamento para a realização do serviço solicitado.
- e) Caso o Pedido de Assistência Técnica seja feito por outra pessoa que não o proprietário do imóvel, deve ser dada ciência do fato ao mesmo e será solicitado o seu "de acordo" para a realização do serviço.

FINALIZAÇÃO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA

- a) A Assistência Técnica estará finalizada quando o responsável designado pela construtora aprovar a execução dos serviços referentes à solução do problema, e o cliente assinar o Documento de Assistência Técnica aprovando os serviços realizados.
- b) Caso haja a reincidência do problema a construtora deve ser acionada, de forma que seja possível o registro e documentação da nova solicitação, para a tomada das providências necessárias.

7. USO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do seu imóvel, além da técnica utilizada e da qualidade dos materiais empregados na sua construção, depende basicamente do uso adequado dos seus equipamentos e componentes.

Neste sentido, para que se mantenha o padrão de qualidade do seu imóvel por um período prolongado de tempo, é muito importante que o usuário o utilize de forma correta e promova a sua manutenção preventiva. Agindo dessa maneira haverá um menor desgaste de materiais e peças, evitando-se a danificação e o envelhecimento precoce das partes do Edifício.

Leia com atenção este Manual e o conserve sempre à mão para eventual uso quando for necessário.

Para que você possa utilizar o seu Apartamento de forma correta, estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos a seguir, de Forma Genérica, os principais sistemas que o compõe.

Saliente-se que estão listados os itens que mais necessitam de uma manutenção preventiva e de conservação quando de seu uso.

É recomendável que o condomínio realize inspeções periódicas na edificação, com a finalidade de avaliar as suas condições globais sendo que tal atividade deve ser realizada por profissionais habilitados.

ESTRUTURA / PAREDES

DESCRIÇÃO DO SISTEMA – ESTRUTURA

O sistema adotado para a construção do Graciosa Residencial Clube é o chamado de Alvenaria Estrutural com blocos de concreto. São as paredes que dão sustentação à edificação, sendo que dessa maneira fica EXPRESSAMENTE PROIBIDA A RETIRADA PARCIAL (ABERTURAS DE VÃOS OU CORTES) OU TOTAL DAS PAREDES, POIS TAL PROCEDIMENTO COMPROMETE TODA A ESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO E PODE PROVOCAR DESABAMENTOS.

Esse sistema é hoje, um dos que mais cresce em todo o mundo, devido a sua praticidade em termos de mão de obra e materiais.

É projetado e executado dentro das especificações das Normas Brasileiras, e durante a sua execução tem seus materiais componentes submetidos a um controle tecnológico, garantindo assim, a conformidade com o projeto.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Observações – Os materiais utilizados na Estrutura, Alvenaria e Revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela acomodação gradativa da edificação, bem como, quando submetidos a cargas específicas podem se comportar de forma diferente. Isso poderá, eventualmente, acarretar o aparecimento de "fissuras" (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes, fato este que **Não** compromete de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais as fissuras que visualmente não são perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e que não provocarem infiltração para o interior da edificação serão consideradas aceitáveis e normais.

NOTA – As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

CUIDADOS DE USO

- ✓ Evitar escavações próximas a base da edificação, pois podem comprometer as fundações que servem de apoio para as Paredes, bem como sobrecarregá-los com cargas sobre os pisos e outros elementos não previstos no projeto original.
- ✓ **Não** retirar total ou parcialmente quaisquer Elementos Estruturais, pois tal atitude poderá abalar a solidez e segurança da edificação;
- ✓ Antes de perfurar as Paredes, consulte os projetos e detalhamentos do seu imóvel (contidos nos Anexos deste Manual), evitando deste modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás, nelas embutidas;
- ✓ Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiros);
- ✓ Combata o mofo com o uso de água sanitária dissolvida em água, ou pura borrifada diretamente no local;
- ✓ Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação devem ser pintadas a cada 2 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

NOTA – Toda vez que for realizada uma repintura, após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras, evitando assim futuras infiltrações de água.

PERDA DE GARANTIA

- ✓ Se qualquer um dos Elementos Estruturais for retirado;
- ✓ Se forem alterados quaisquer Elementos de Vedação com relação ao projeto original;
- ✓ Se forem identificadas sobrecargas nas Lajes, Vigas e Pilares além dos limites normais de utilização previstos;
- ✓ No caso de **Não** ser realizada a repintura da fachada a cada 3 anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a Manutenção Preventiva necessária.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

CUIDADOS DE USO

- ✓ As Janelas de correr e Máximo-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;
- ✓ As Janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Os fechos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.
- ✓ Não forçar os trincos;
- ✓ Os requadros/caixilhos das esquadrias foram dimensionados para suportar condições normais de ventos e chuvas, conforme especificações das normas brasileiras, assim sendo em ocasiões extremas poderão ocorrer pequenas infiltrações de água nos mesmos.

LIMPEZA DAS ESQUADRIAS

- ✓ Lavar com água e sabão ou detergente diluído com água e enxugar para remover sujeiras acumuladas por períodos muito longos. Uma pequena quantidade de álcool (de 5% a 10%) na água é de grande auxílio;
- ✓ Limpar periodicamente com um pano macio seco, para remoção da poeira;
- ✓ Nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pelo macio, para remover fuligem, limpar com água quente e secar com pano macio;
- ✓ Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, passar um solvente tipo Varsol ou querosene (não usar Thiner);
- ✓ Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remover imediatamente com pano úmido e logo passar uma flanela seca;
- ✓ As Janelas 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;
- ✓ Devem-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente;
- ✓ **Não** usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou qualquer outro produto abrasivo;
- ✓ **Não** usar produtos ácidos ou alcalinos, pois sua aplicação poderá causar manchas na pintura;
- ✓ **Não** utilizar qualquer tipo de palha de aço;
- ✓ **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 da esquadria;
- ✓ **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;

PERDA DE GARANTIA

- ✓ Se forem feitas instalações de cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado, etc., diretamente na estrutura das Esquadrias;
- ✓ Se for feita qualquer mudança na Esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento que altere suas características originais;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a Manutenção Preventiva necessária.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

CUIDADOS DE USO

- ✓ Procurar manter as Portas sempre fechadas para evitar que empenem com o tempo e principalmente com o sol;
- ✓ **Não** molhar constantemente a parte inferior das Portas para evitar o seu apodrecimento;
- ✓ Cuidado especial deve ser tomado com relação às batidas das Portas, evitando fazê-lo com muita força. Além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras, aos revestimentos das paredes e comprometer sua fixação à parede;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, atentar para que os mesmos estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- ✓ As Portas e Ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA/ PERIÓDICA

- ✓ Nas Portas de Madeira Pintadas, reaplicar o esmalte sintético periodicamente, pois com o tempo o mesmo vai se tornando opaco. Este serviço deve ser feito por profissional especializado.
- ✓ Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo fino (de máquina de costura) ou grafite;
- ✓ Nos tambores das fechaduras, pode ser usado grafite em pó, evitando o uso de óleo;
- ✓ Os parafusos das fechaduras e dobradiças devem ser mantidos apertados para evitar empenamentos;

LIMPEZA DAS ESQUADRIAS

- ✓ As Portas pintadas devem ser limpas com pano umedecido em água e sabão neutro diluído.
- ✓ **Nunca** utilizar produtos ácidos ou à base de amoníaco;
- ✓ Para limpeza das fechaduras e ferragens, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo;

PERDA DE GARANTIA

- ✓ Se for feita qualquer mudança na Esquadria ou de Esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a Manutenção Preventiva necessária.

IMPERMEABILIZAÇÃO

CUIDADOS DE Uso

- ✓ Recomendamos a limpeza de áreas não impermeabilizadas: cozinha/área de serviço e banheiro (exceto box), com pano úmido;
- ✓ Não perfurar o piso do box do banheiro, com risco de danificar a impermeabilização;
- ✓ Manter os ralos sempre limpos;
- ✓ Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada (piso do box do banheiro), deve-se solicitar a presença de uma empresa especializada em impermeabilização;

MANUTENÇÃO PREVENTIVA/ PERIÓDICA

- ✓ Inspeccionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- ✓ Se aparecerem manchas de umidade no teto de seu apartamento, antes de chamar a construtora, peça ao morador da unidade superior que verifique os rejuntamentos dos pisos, ralos e peças sanitárias;
- ✓ Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;
- ✓ No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema.

PERDA DE GARANTIA

- ✓ Reparos e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- ✓ Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a Manutenção Preventiva necessária.

ATENÇÃO

NÃO é recomendável a utilização de qualquer máquina de alta pressão para limpeza da edificação. Ela pode danificar rejuntamentos e outros materiais de proteção e acabar prejudicando a eficácia da impermeabilização.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

As Instalações Hidráulicas são constituídas pelas seguintes partes:

ÁGUA

- ✓ PONTOS DE ÁGUA FRIA – pontos que alimentam o lavatório, o vaso sanitário, o chuveiro, a pia, o tanque e a máquina de lavar roupa.
- ✓ PONTO DE ÁGUA QUENTE (SE APLICÁVEL) – um ponto que alimenta o chuveiro;
- ✓ PRUMADAS DE ÁGUA – são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório coletivo;
- ✓ RAMAIS DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA – são os alimentadores dos diversos pontos, nos ambientes apropriados.

ESGOTO

- ✓ PONTOS DE ESGOTO DE ÁGUAS SERVIDAS – pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam o lavatório, o vaso sanitário, o chuveiro, a pia, o tanque e a máquina de lavar, além do ralo seco e sifonado;
- ✓ PRUMADAS COLETORAS PRINCIPAIS DE ESGOTO – por onde escoam as águas servidas para as saídas dos Edifícios.

ÁGUAS PLUVIAIS

- ✓ Águas de chuvas ou de lavagem são normalmente coletadas pelas REDES PLUVIAIS;
- ✓ PRUMADAS DE ÁGUAS PLUVIAIS – são constituídas por tubulações principais que trazem a água de chuvas coletada na cobertura para a saída do Edifício.

RALOS

- ✓ Todos os RALOS possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento;
- ✓ RALOS SIFONADOS E SIFÕES – possuem fecho hidráulico que consiste numa pequena cortina de água que evita o retorno do mau cheiro.

REGISTROS

- ✓ REGISTROS DE PRESSÃO – válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinadas à regulagem da vazão de água ou fechamento;
- ✓ REGISTROS DE GAVETA – válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas à interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

CASA DE BOMBAS

- ✓ O sistema de água potável funciona com um conjunto de cisternas localizadas sob a rampa de acesso dos pedestres em conjunto com reservatórios superiores localizados no ático de cada bloco;
- ✓ O condomínio, através do Síndico, é responsável pela manutenção da casa de bombas, que deverá ser feita por empresa qualificada.

CUIDADOS DE USO

- ✓ Antes de perfurar as Paredes, consulte os projetos e detalhamentos do seu imóvel (contidos nos Anexos deste Manual), evitando deste modo a perfuração de tubulações de água nelas embutidas. Os dois lados da parede devem ser verificados;
- ✓ O abastecimento de água do apartamento é controlado por registros. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro correspondente ao ponto específico deve ser fechado;
- ✓ **Não** jogue elementos estranhos no vaso sanitário e ralo que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, panos, fraldas descartáveis, embalagens, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ **Nunca** jogue gordura, fios de cabelo ou resíduos sólidos no ralo da pia e do lavatório, jogue-os diretamente no lixo;
- ✓ **Não** deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha;
- ✓ **Nunca** suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- ✓ **Não** aperte em demasia as torneiras e registros, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- ✓ Ao instalar filtros, torneiras, etc., **Não** os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos;
- ✓ **Não** devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- ✓ Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios. O sistema de aviso e/ou ladrão **Não** deve ter as suas tubulações obstruídas;
- ✓ **NÃO** despejar água de saída da máquina de lavar no tanque, pois a tubulação do mesmo não está preparada para receber quantidades grandes de sabão e espuma, podendo “voltar” para outras saídas. Esta água deve ser despejada diretamente na saída da máquina de lavar;
- ✓ Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- ✓ Banheiro, cozinha e área de serviço sem utilização por período prolongado podem provocar “mau cheiro”, em função da ausência de água no “fecho hidráulico” dos ralos sifonados e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação;
- ✓ 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;

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ Limpe os Metais Sanitários, ralo da pia e lavatório, louça e cuba de aço inox em pia, com água e sabão neutro e pano macio ou apenas com pano úmido, **Nunca** com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- ✓ **Não** utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, arames, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura. Consultar profissional ou empresa especializada em casos graves;
- ✓ Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu apartamento, retirando todo e qualquer material causador de entupimento e deixe correr um pouco de água para restabelecer o "fecho hidráulico" nos ralos e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- ✓ Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- ✓ Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- ✓ Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos;
- ✓ Verifique 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;

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas comuns:

COMO DESENTUPIR PIAS

- ✓ Com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:
 - Encha a pia de água;

Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;

Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;

Se a água não descer, tente com a mão ou com o auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão, onde ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não se esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão;

Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima; algumas vezes os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;

Coloque o sifão de volta. Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;

Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

COMO CONSERTAR A TORNEIRA QUE ESTÁ VAZANDO

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

COMO DESENTUPIR CHUVEIRO

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

COMO DESENTUPIR RALOS

- ✓ Utilizando uma chave de fenda, retire a grelha;
- ✓ Utilizando uma chave de fenda ou com luvas de borracha nas mãos, retire o excesso de resíduos;
- ✓ Recoloque a grelha;

COMO REGULAR A CAIXA DE DESCARGA ACOPLADA DO VASO SANITÁRIO

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

PERDA DE GARANTIA

- ✓ Danos sofridos pelo produto em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- ✓ Danos causados aos acabamentos das Louças por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- ✓ Danos nos acabamentos dos Metais Sanitários causados pela utilização dos mesmos com água potável ou a utilização de produtos de limpeza inadequados, tais como: solventes, abrasivos do tipo saponáceo, produtos químicos, palha de aço ou esponjas dupla face.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação;
- ✓ Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, embalagens, cotonetes, cabelos, etc.;
- ✓ Se for evidenciada a falta de troca de vedantes (courinhos) das torneiras;
- ✓ Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmos;
- ✓ Se for evidenciada a retirada de elementos de apoio (mão francesa, coluna de tanque, etc.), provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- ✓ Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- ✓ Se for evidenciado nos Sistemas Hidráulicos, pressões (desregulagem de válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores, etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;
- ✓ Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica do fabricante;
- ✓ Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- ✓ Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a Manutenção Preventiva necessária.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Apesar do risco de incêndio em edifícios serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos e imprudências. Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, fazer reformas e reparos, utilizar aparelhos elétricos, ao manusear o gás e ao usar o fogão. Tome cuidados básicos, como não esquecer o ferro de passar roupas ligado, painéis superaquecidos ou mesmo cigarros mal apagados.

EVITAR ACIDENTES É MAIS BARATO!!!

O seu condomínio é dotado de um Sistema de Prevenção e Combate a Incêndios, projetado de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, sendo que o requisito mínimo atendido consiste na colocação de extintores de incêndio em todos os pavimentos.

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

CLASSE DE INCÊNDIO	TIPO DE INCÊNDIO	EXTINTOR RECOMENDADO
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc. Onde o efeito do resfriamento pela água é de primordial importância.	Água pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo onde o efeito de abafamento é essencial.	Gás Carbônico, Pós Químico Seco, Espuma
C	Material elétrico, motores, transformadores, etc. Onde a extinção deve ser procedida com material não condutor de eletricidade.	Gás Carbônico, Pós Químico Seco
D	Gases inflamáveis sob pressão.	Pó Químico Seco

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

Os extintores devem sofrer recarga e revisão periódica. Para sua segurança, acompanhe e fiscalize a periodicidade do serviço.

LEMBRE-SE DE MANTER AS ESCADAS SEMPRE DESIMPEDIDAS E

DE QUE É PROIBIDO OBSTRUIR ABAIXO DOS EXTINTORES!

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;
- ✓ Caso comprovado, disparar o sinal de incêndio;
- ✓ Informe a Portaria para avisar os demais moradores;
- ✓ Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193;
- ✓ Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na Tabela de Classes de Incêndio;
- ✓ Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores;

NÃO TENHA SALVAR OBJETOS – A SUA VIDA É MAIS IMPORTANTE!

INSTALAÇÕES DE GÁS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

- ✓ A Instalação de Gás é constituída de prumadas, ramais e ponto de alimentação. Sua unidade possui um ponto de alimentação na área de serviço que distribui para os pontos de água quente (se aplicável) do apartamento e um ponto de alimentação na cozinha, destinada ao fogão.
- ✓ Para a instalação do aquecedor de passagem (se aplicável), é necessário o tipo com exaustão forçada, devido ao ambiente não possuir uma ventilação suficiente ao aquecedor comum;
- ✓ A capacidade máxima indicada em projeto para o aquecedor de passagem é de 22 L/min (se aplicável);
- ✓ A central de gás localiza-se na implantação ao lado da rampa de acesso de pedestre e seu abastecimento é de responsabilidade do condomínio.
- ✓ Seu apartamento possui medição individualizada de gás; seu medidor está localizado nos halls dos blocos;
- ✓ Ao instalar o fogão, cuidado com a tubulação, não force ou aperte em demasia a torneira. Utilize mangueiras de boa qualidade certificadas pelo INMETRO e recomendadas pela companhia de fornecimento de gás.

CUIDADOS DE USO

- ✓ Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada, mantenha os registros e as torneiras fechadas;
- ✓ **Nunca** teste ou procure vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se, para isso, o uso de espuma de detergente. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro e solicitar auxílio de empresa especializada;
- ✓ Os ambientes onde se situam aparelhos a gás não devem ser utilizados como depósito, devendo permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás em determinado local. **Nunca** bloqueie a ventilação;
- ✓ Se sentir cheiro de gás, abrir as janelas e procurar não acender fósforos, não usar objetos que produzam faíscas, nem acionar os interruptores. Verificar se todos os registros dos aparelhos estão fechados, em seguida verificar se o odor provém de fora. Persistindo o cheiro, notificar imediatamente o Zelador ou o Síndico, e entrar em contato com empresa especializada;
- ✓ Para execução de qualquer serviço de manutenção ou de instalação de equipamentos, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ Verifique periodicamente o seu fogão e seu aquecedor, conforme orientação do fabricante.

PERDA DE GARANTIA

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Se for verificada a instalação de equipamentos inadequados (diferentes dos especificados no projeto);
- ✓ Se for verificado que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a Manutenção Preventiva necessária.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Cada unidade de seu Condomínio possui uma INSTALAÇÃO ELÉTRICA independente que é constituída por diversos elementos:

- ✓ TOMADAS DE ENERGIA - para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- ✓ PONTOS DE ILUMINAÇÃO - para ligação de lâmpadas e luminárias;
- ✓ INTERRUPTORES - para acionamento dos pontos de iluminação;
- ✓ CIRCUITO - É o conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação se encontra interligada;
- ✓ QUADRO ELÉTRICO DE DISTRIBUIÇÃO— cada um é composto por disjuntores que protegem os circuitos de tomadas e de iluminação, desligando-se em caso de sobrecarga.
- ✓ QUADRO ELÉTRICO DE MEDIÇÃO— Contém um disjuntor geral que suporta todos os circuitos de seu apartamento. Eles estão localizados nos halls de cada bloco:

Nos Anexos há um esquema de identificação dos quadros.

A instalação elétrica de seu apartamento foi rigorosamente projetada e executada dentro das normas de segurança, não podendo ser alterada sem revisão por pessoal qualificado e competente. Ela foi dimensionada para uma capacidade de carga específica.

A instalação elétrica de seu apartamento é dividida em vários circuitos possibilitando melhor uso e manutenção dos mesmos. Cada um desses circuitos tem limites determinados de carga, que deverão ser conhecidos para verificação de quais aparelhos poderão ser ligados, ou para se descobrir a razão de um desses circuitos ficar sem energia quando determinados aparelhos são ligados simultaneamente. Os anexos deste manual contem a localização da aplicação dos pontos elétricos.

Na parede localizada na frente do fogão, encontra-se o quadro de luz que controla toda a energia elétrica do seu apartamento. Ele é constituído de vários circuitos, descritos a seguir:

QUADRO ELÉTRICO - APARTAMENTOS BLOCOS 4 A 5			
AMPERAGEM INDICADA	Nº DE FASES E VOLTAGEM	ÁREA DE ABRANGÊNCIA	CARGA MÁXIMA ADMISSÍVEL
16 A	MONOFÁSICO – 127 V	Iluminação (A.S./Cozinha/Sacada/Sala)	400 W
16 A	MONOFÁSICO – 127 V	Iluminação (BWC/Quartos/Circulação)	400 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso geral (Sala/BWC)	800 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso geral (Quartos)	800 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso específico (Microondas)	1200 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso geral (Fogão/Exaustor/Tug bancada)	1300 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso específico (Geladeira/Aquecedor)	1200 W
25 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso específico (Lava-roupa/Secadora)	2500 W
40 A	BIFÁSICO – 220 V	Chuveiro	7500 W

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

QUADRO ELÉTRICO - APARTAMENTOS BLOCOS 6 A 9			
AMPERAGEM INDICADA	Nº DE FASES E VOLTAGEM	ÁREA DE ABRANGÊNCIA	CARGA MÁXIMA ADMISSÍVEL
16 A	MONOFÁSICO – 127 V	Iluminação (A.S./Cozinha/Sacada/Sala)	400 W
16 A	MONOFÁSICO – 127 V	Iluminação (BWC/Quartos/Circulação)	400 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso geral (Sala/BWC)	800 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso geral (Quartos)	800 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso específico (Microondas/Geladeira)	1800 W
20 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso geral (Fogão/Exaustor/Tug bancada)	1300 W
25 A	MONOFÁSICO – 127 V	Tomadas de uso específico (Lava-roupa/Secadora)	2500 W
40 A	BIFÁSICO – 220 V	Chuveiro	7500 W

Para saber quais equipamentos podem ser ligados em um determinado circuito, deve-se verificar a carga máxima admissível deste circuito e comparar com a potência do equipamento. Por exemplo, se você quiser ligar um aparelho com 1000 W de potência no quarto do apartamento, note que o circuito das tomadas dos quartos possui uma carga máxima admissível de 800 W, portanto esse aparelho não poderá ser usado nesta tomada, pois causaria um desarme do disjuntor.

O quadro a seguir ilustra os principais problemas que, eventualmente, podem ocorrer nas instalações elétricas do seu apartamento, e as suas respectivas ações corretivas.

PROBLEMA NA INSTALAÇÃO ELÉTRICA	AÇÃO CORRETIVA
PARTE DA INSTALAÇÃO NÃO FUNCIONA	<p>Verificar, no QUADRO DE LUZ, se a chave daquele circuito não está desligada. Em caso afirmativo, religá-la e se voltar a desarmar solicitar a assistência de técnico habilitado, pois duas possibilidades podem ocorrer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ A chave está com defeito e é necessária a sua substituição por uma nova; ✓ Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário o reparo deste circuito. <p>Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a Copel terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.</p>
SUPERAQUECIMENTO NO QUADRO DE LUZ	<p>Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las.</p> <p>Verificar se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave, devendo a mesma ser substituída.</p> <p>Os chuveiros e aquecedores elétricos para torneiras, quando funcionam com pouca saída de água, tendem a aquecer a instalação provocando sobrecarga. Estes aparelhos devem ter sempre resistência blindada para evitar fugas de correntes.</p>
AS CHAVES DO QUADRO DE LUZ ESTÃO DESARMANDO COM FREQUÊNCIA	<p>Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.</p> <p>Outra possibilidade é de que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.</p> <p>Verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.</p>
A CHAVE GERAL DO QUADRO DE LUZ ESTÁ DESARMANDO	<p>Pode existir falta de isolamento da enfição, provocando aparecimento de corrente para terra. Neste caso deve ser identificando qual o circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores, um a um, até que se descubra, procedendo então ao reparo da isolação falha.</p> <p>Pode existir defeito de isolação de algum equipamento eletrodoméstico; para descobrir qual equipamento está com defeito, proceda da mesma maneira descrita anteriormente, ou seja, desligue todos, um a um, até que se descubra qual está com problema, e em seguida repare a isolação do mesmo.</p>
CHOQUES ELÉTRICOS EM TORNEIRAS E CHUVEIROS	<p>Ao perceber qualquer sensação de choques elétricos, proceder da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Desligar a chave de proteção deste circuito, desligando, assim, o chuveiro e/ou torneira; ✓ Verificar se o fio terra do chuveiro ou torneira não teve a sua seção interrompida;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

	<ul style="list-style-type: none">✓ Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foram danificados e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica da instalação hidráulica;✓ Caso nenhum dos itens acima tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio chuveiro ou torneira. Neste caso, mandar repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.
CHUVEIRO ELÉTRICO NÃO ESQUENTA A ÁGUA	<ul style="list-style-type: none">✓ Verificar se o disjuntor no QUADRO DE LUZ não está desarmado. Caso esteja, religá-lo;✓ Persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima da resistência do chuveiro. Se for o caso, substituí-la.

CUIDADOS DE USO

- ✓ Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- ✓ **Não** sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de "benjamins", "T" ou extensões com várias tomadas);
- ✓ Utilizar proteção individual (estabilizadores, etc.) para equipamentos mais sensíveis, tais como: computadores, home-theater, central de telefone, etc.;
- ✓ Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- ✓ As instalações de equipamentos, luminárias ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
- ✓ Em caso de sobrecarga momentânea em um circuito, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso o mesmo venha a se desligar novamente, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, chamar o técnico especializado para verificar o problema, não se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos;
- ✓ Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral;
- ✓ Quando o apartamento estiver desabitado, recomendamos desligar o disjuntor geral no quadro de distribuição;
- ✓ Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum os marceneiros recortarem a madeira e reinstalarem as tomadas no próprio corpo do armário. Nesses casos é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original;
- ✓ **Não** manusear aparelhos elétricos em contato com a água, pois pode ocasionar acidentes fatais;
- ✓ **Nunca** segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo de um fio positivo e um fio negativo pode ocasionar uma parada cardíaca. Isole sempre o fio que acabou de mexer, antes de desencapar o outro;
- ✓ **Não** ligar aparelhos de voltagem diferente nas tomadas;
- ✓ **Nunca** ligar aparelhos diretamente do Quadro de Luz;
- ✓ Ao adquirir um aparelho elétrico, verificar se o local definido para a sua instalação está provido de condições adequadas conforme a especificação do fabricante e do projeto, além de verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação;
- ✓ Evitar o uso de aparelhos eletrodomésticos/eletroportáteis velhos e/ou de tecnologia desatualizada. Estes tipos de aparelhos não funcionam adequadamente e podem gerar uma quebra de corrente/ queda de corrente ocasionada pela função de proteção do disjuntor geral DR.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- ✓ Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às Instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque, etc.;
- ✓ Quando verificado qualquer problema elétrico utilizar sapatos com sola de borracha e **Nunca** segurar dois fios ao mesmo tempo;
- ✓ Sempre que for executada manutenção nas Instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- ✓ Rever estado de isolamento das emendas de fios;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Reapertar a cada ano todas as conexões do Quadro de Luz;
- ✓ Testar a cada 6 meses o disjuntor geral, apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada e voltará após alguns segundos. Caso isso não ocorra, trocar o disjuntor;
- ✓ Reapertar a cada 2 anos todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz). Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).

PERDA DE GARANTIA

- ✓ Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- ✓ Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- ✓ Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- ✓ Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- ✓ Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a Manutenção Preventiva necessária.

**EVITE APRENDER À CUSTA DE RISCO E SEM ORIENTAÇÃO ADEQUADA!
ELETRICIDADE MATA!**

TELEFONE, INTERFONE E ANTENA DE TV

Foi previsto ponto de telefone na sala e nos dormitórios, conforme apresentado nos **ANEXOS**. Será entregue fiação de telefone, já para infra de TV, deixaremos uma guia para facilitar a passagem do cabeamento. Para instalar o aparelho basta conectá-lo ao ponto. Todos os equipamentos para o bom funcionamento dos interfones estão instalados e em pleno funcionamento. Fica a critério do condomínio juntamente com a fornecedora de interfonia a escolha de ramais.

Os apartamentos terão pontos para passagem de instalação de ANTENA COLETIVA DE TV, localizados na sala e dormitórios.

Providencie uma perfeita interligação entre o seu aparelho de TV e o terminal de ANTENA COLETIVA, pois geralmente, a boa conexão elétrica é que determina a melhor qualidade na imagem.

AZULEJOS E PISOS CERÂMICOS

Os revestimentos e pisos de seu apartamento foram escolhidos e aplicados por profissionais habilitados para garantir proteção, durabilidade, beleza e harmonia estética. Alertamos que diferenças de tonalidades devido ao processo de queima do material cerâmico poderão acontecer, onde esclarecemos que não se tratam de defeitos do processo construtivo, afastando, assim, a responsabilidade da construtora em futuras solicitações de troca. Todavia, necessitam de manutenção periódica e, para garantir sua conservação necessita de alguns cuidados.

Para perfurar as paredes revestidas com cerâmica, utilize furadeira e buchas com parafusos, que devem ser colocados sempre nas juntas dos azulejos. Antes de perfurar qualquer parede, verificar os **ANEXOS** deste manual para informação adequada da localização de tubulações elétricas e hidráulicas.

CUIDADOS DE USO

- ✓ Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos.
- ✓ Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava e produtos concentrados de amoníaco que atacam o esmalte das peças e tiram o seu rejuntamento;
- ✓ Evite a limpeza jogando água no piso para que não ocorram infiltrações no apartamento de baixo;
- ✓ O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Semestralmente, deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box de chuveiro, pois a água quente com sabão ataca o material e pode provocar, no futuro, infiltrações para o andar de baixo, apesar da impermeabilização efetuada. Para refazer o rejuntamento utilizar materiais apropriados existentes no mercado e mão-de-obra especializada.

PINTURAS

CUIDADOS DE USO

- ✓ **Nunca** esfregue as paredes. Manchas devem ser limpas com pano branco umedecido e sabão neutro;
- ✓ **Nunca** use álcool sobre superfícies pintadas, seja tinta PVA, acrílica, óleo ou esmalte;
- ✓ Para evitar o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas, causado pela umidade do banho ou preparo de refeições, mantenha as janelas abertas durante e após o seu uso. Para remover tais manchas, no caso de seu aparecimento, utilizar água sanitária;
- ✓ O apartamento deve estar sempre bem ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas – resultado da soma de umidade, sombra e falta de calor;
- ✓ Pinturas nas áreas externas devem ser comunicadas ao SÍNDICO, tendo em vista o aspecto do prédio como um todo.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ Recomenda-se que os forros de gesso sejam repintados anualmente;
- ✓ Com o tempo a pintura escurece um pouco e fica naturalmente “queimada”, devido à exposição constante à luz natural e à poluição. **Nunca** faça retoques de pontos isolados. Se necessário pinte toda a parede ou cômodo;
- ✓ Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral, no máximo, a cada dois anos;

FORROS

Todos os banheiros, sacada e áreas de serviços terão Forro de Gesso com Pintura acrílica, exceto no último pavimento tipo.

Na cozinha e sala dos apartamentos, podem existir sancas técnicas em gesso onde passam as tubulações de hidráulicas. Caso necessite fazer a manutenção nas tubulações de esgoto, elas se localizam entre o forro de gesso do banheiro e a laje, e também na sanca técnica da cozinha e sala.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ Recomenda-se que os forros sejam repintados anualmente;

CUIDADOS DE USO

- ✓ Evite o uso de detergentes corrosivos que atacam a superfície do material, ocasionando a deterioração do forro;
- ✓ Para proceder à limpeza, utilize esponja macia ou pano umedecido com sabão neutro ou com produtos específicos para este fim.

COBERTURAS

Recomendar cuidados a quem tiver que acessar a cobertura para evitar a quebra de telhas.

Sinais de umidade no forro das unidades do último pavimento podem ser causados por telhas desencaixadas pela ação do vento ou telhas quebradas. Caso constatado o problema, o Síndico deverá ser avisado imediatamente para providenciar os reparos necessários.

PISCINA

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Reservatório de água, dotado de sistemas de tratamento e circulação de água e iluminação, quando previsto em projeto.

CUIDADOS DE USO

- ✓ Manter o volume e nível de água dos reservatórios, conforme previsto em projeto;

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

- ✓ Não utilizar as piscinas com óleo no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas e alterar a qualidade da água;
- ✓ Verificar e manter o PH da água, de modo a evitar surgimento de algas, fungos e bactérias;
- ✓ Para evitar o desperdício de troca de água, manter o adequado tratamento;
- ✓ Não utilizar produtos químicos que possam causar manchas no revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos;
- ✓ Não jogar resíduos ou partículas que possam danificar ou entupir o sistema;
- ✓ Não obstruir a ventilação do motor
- ✓ Não obstruir as saídas dos jatos de água;
- ✓ Não obstruir as entradas de ar;
- ✓ De modo a evitar acidentes, recomenda-se atenção ao se aproximarem dos dispositivos de sucção;
- ✓ Nunca usar palha de aço, esponja ou produtos de limpeza abrasivos, ácidos ou cáusticos;
- ✓ Manter os ambientes com sinalização de advertência de riscos, proteções e equipamentos de segurança necessários;

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que preveja às recomendações dos fabricantes e atenda as diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de característica comprovadamente equivalente.

ELEVADOR

Seguir orientações do fabricante conforme manual do próprio disponibilizado.

8. ESPECIFICAÇÃO DOS PRINCIPAIS MATERIAIS UTILIZADOS E FORNECEDORES

Material	Aplicação/ Modelo	Fornecedor	Telefone	Site/E-Mail
SERRALHERIA	CORRIMÃOS ESCADAS	ALTHEFER SERRALHERIA	(41) 99985-0158	althefer@yahoo.com.br
SERRALHERIA	GUARDA CORPO SACADAS / DEMAIS	ARTE REAL SERRALHERIA	(41) 99147-1529	contato@arterealserralheria.com.br
ESQUADRIAS DE MADEIRA	INTERNAS E EXTERNA / 0,60 À 0,80X2,10M	CBL COMPENSADOS	(41) 3642-2230	cblportas@cblportas.com.br
FECHADURAS	FECHADURAS PORTAS EXTERNAS E INTERNAS / LINHAS POP- LINE	SOPRANO FECHADURA E FERRAGENS (KFT REPRESENTAÇÕES)	(41) 3256-4639 / 3256- 4634	kft@onda.com.br

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

TUBOS E CONEXÕES	ÁGUA FRIA / ESGOTO / PLUVIAL E INFRA – AMANCO / TIGRE	1) STROBELETRO / 2) HIDRA / 3) ACQUAFORT	1) (41) 3039-8089 / 2) (41) 3076-7500 / 3) (41) 3268-3390	altair@strobeletro.com.br ribas@hidraulicahidra.com.br acquafortmarcio@gmail.com
LOUÇAS SANITÁRIAS	BWC APTOS – LINHA PARATI LOGASA	ROCA SANITÁRIOS	41 99119-2654	carmenlucaastro@gmail.com
TORNEIRAS E METAIS	LAVATÓRIOS E TANQUES – LINHA NOVA + DOCOL	DOCOL METAIS	(41) 3013-7866	r.berton@uol.com.br
AZULEJOS	COZINHA / BWC E SACADAS –	ALFAGRÊS	(19) 99695-6997	comercial@alfagres.com.br
PISO CERÂMICO	COZINHA / BWC E SACADAS –	ALFAGRÊS	(19) 99695-6997	comercial@alfagres.com.br
REJUNTE	COZINHA / BWC E SACADAS – COR CINZA PLATINA (PISO) E COR BRANCO (PAREDES)	PAREX / PORTKOLL	(41) 98517-8658	afornali.amorim@yahoo.com.br
FIOS E CABOS ELÉTRICOS		1) WIREFLEX CABOS / 2) PW FIOS E CABOS	1) (12) 2139-4900 / 2) (15) 99122-8814	fernanda@wireflexcabos.ind.br / enio@pwfiosecabos.com.br
TOMADAS E INTERRUPTORES		ENERBRÁS MAT. ELÉTRICOS – LINHA BELEZE	(41) 2111-3014	tarcisio@enerbras.com.br
DISJUNTORES, QUADROS DE DISJUNTORES E QUADROS DE MEDIÇÃO		STECK IND. ELÉTRICA	(11) 2248-7056	junior.adao@steck.com.br

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

TELHAS	COBERTURAS – TELHA FIBROCIMENT O 6MM	MULTILIT FIBROCIMENTO IND. E COMÉRCIO	(41) 2169-2900	marlenebarbosa@multilit.com.br
PINTURA	TINTAS INTERNAS E EXTERNAS	RECOA REVESTIMENTOS COLONIAIS ACRILICOS LTDA EPP	(41) 99972-9226	adilson@recoa.com.br
TANQUE PVC	ÁREA DE SERVIÇO – TANQUE CÓD. TQO/SC*BR1	ASTRA S/A – IND. E COMÉRCIO	(41) 3077-8814	caribe@cariberepresentacoes.com.br
COBERTURA	ESTRUTURA EM PINUS AUTO-CLAVE	ECO-TETO BRASIL COM. DE MADEIRAS	(15) 98107-9999	ricardo@ecoteto.com
ELEVADOR	-	VILLARTA	(12)3627-7700	relacionamento.comercialfabrica@villarta.com.br

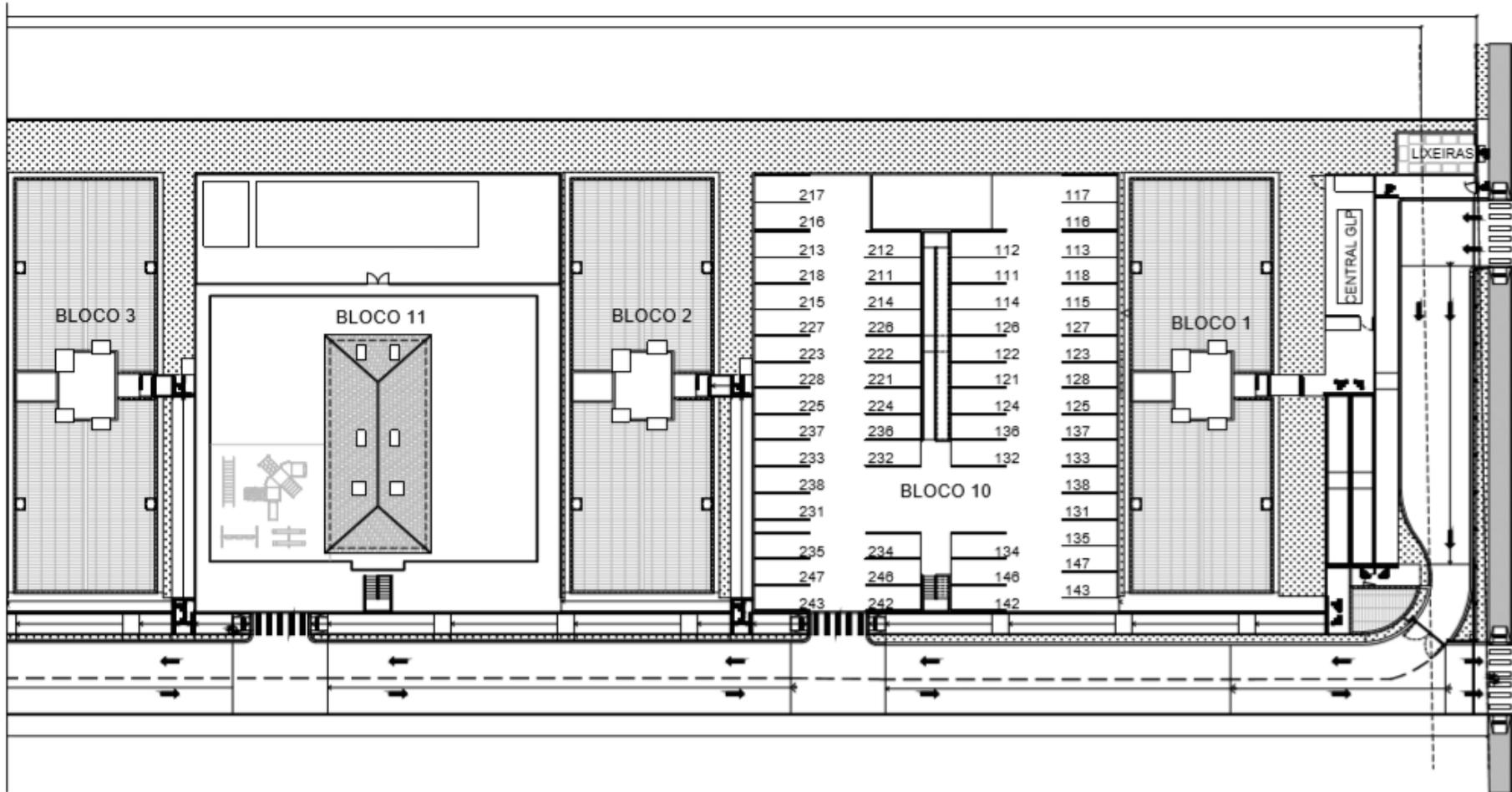
9. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

PROJETO	PROJETISTA	TELEFONE	E-MAIL
Estrutural	MC Projetos	(41) 3669-7435	mcprojetos@mcprojetos.eng.br
Hidráulico	Wiring Engenharia	(41) 3329-5656	wiring@wiring.com.br
Elétrico	Wiring Engenharia	(41) 3329-5656	wiring@wiring.com.br
Incêndio	Wiring Engenharia	(41) 3329-5656	wiring@wiring.com.br
SPDA	Wiring Engenharia	(41) 3329-5656	wiring@wiring.com.br
Telefone	Wiring Engenharia	(41) 3329-5656	wiring@wiring.com.br
Fundação	Egel Engenharia	(41) 3018-9671	quevedoegel@gmail.com
Gás	Elos Projetos e Desenvolvimento	(41) 3347-8100	administrativo@elosprojetos.com.br
Arquitetônico	CasaAlta Construções Ltda	(41) 3027-1500	-
Cobertura	Eco Teto Madeiras e Estruturas	(15) 3532-4073	contato@ecotetoemadeiras.com.br
Contenção de cheias	Wiring Engenharia	(41) 3329-5656	wiring@wiring.com.br
Terraplenagem	Egel Engenharia	(41) 3018-9671	quevedoegel@gmail.com
Elevadores	Ecco Elevadores Villarta	(12) 3627-7700	contato@villarta.com.br
Drenagem	Egel Engenharia	(41) 3018-9671	quevedoegel@gmail.com

10. ANEXOS

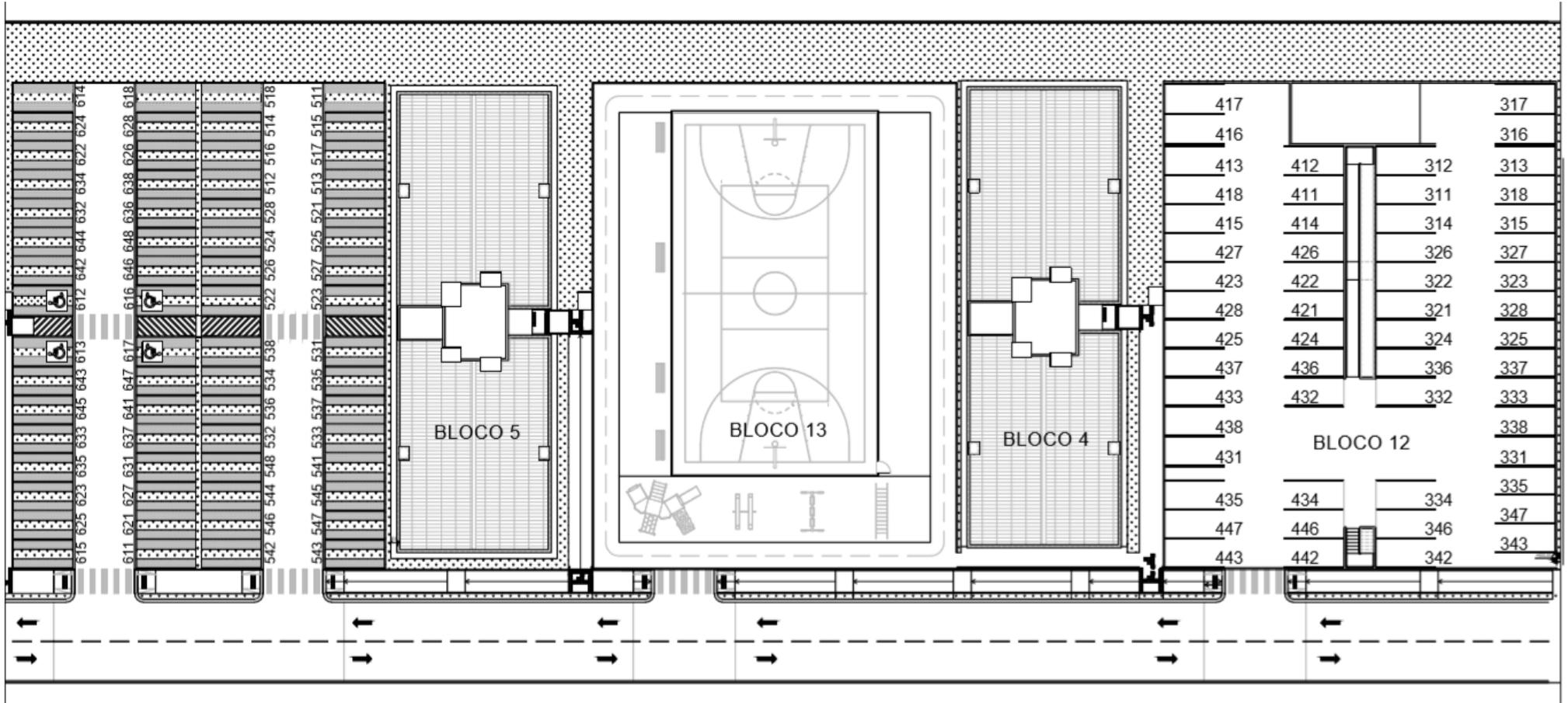
ARQUITETÔNICO
IMPLANTAÇÃO

Continua na página 38

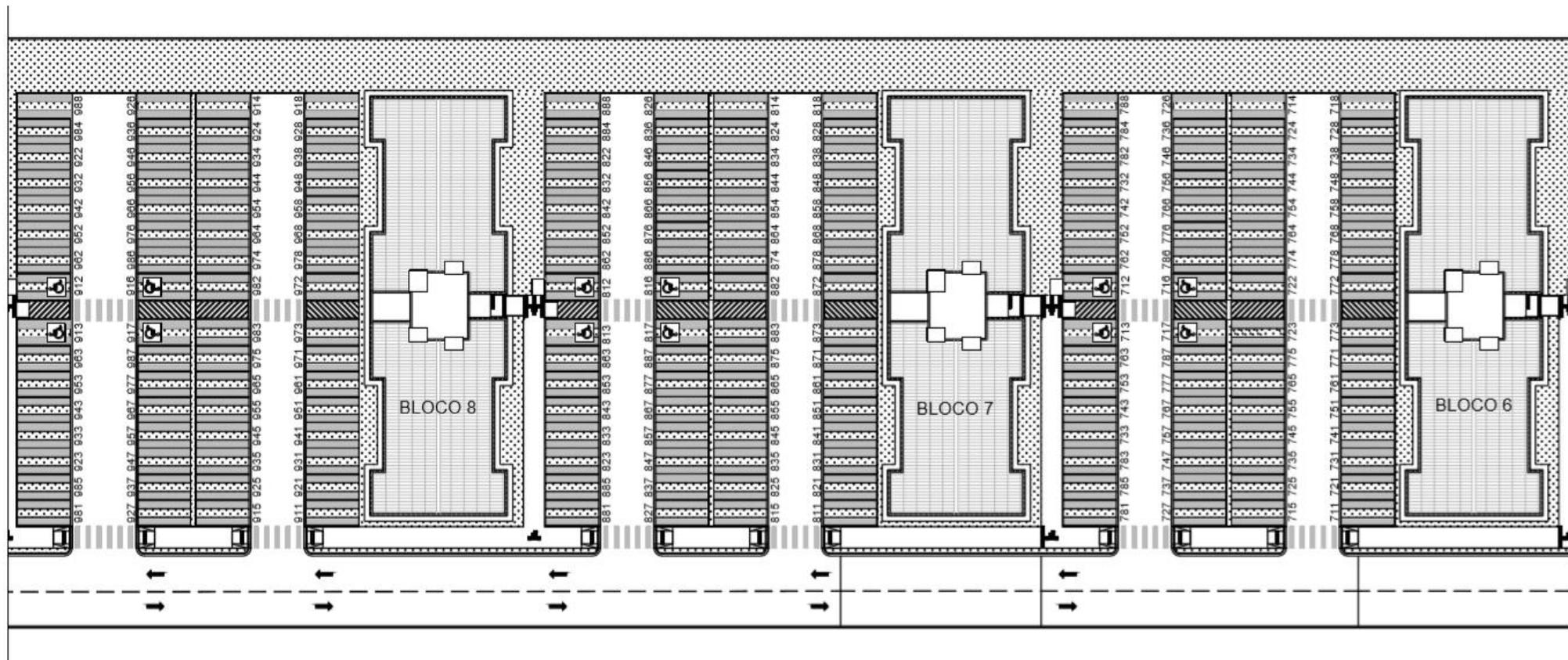


AV. JACOB MACANHAN, 3697

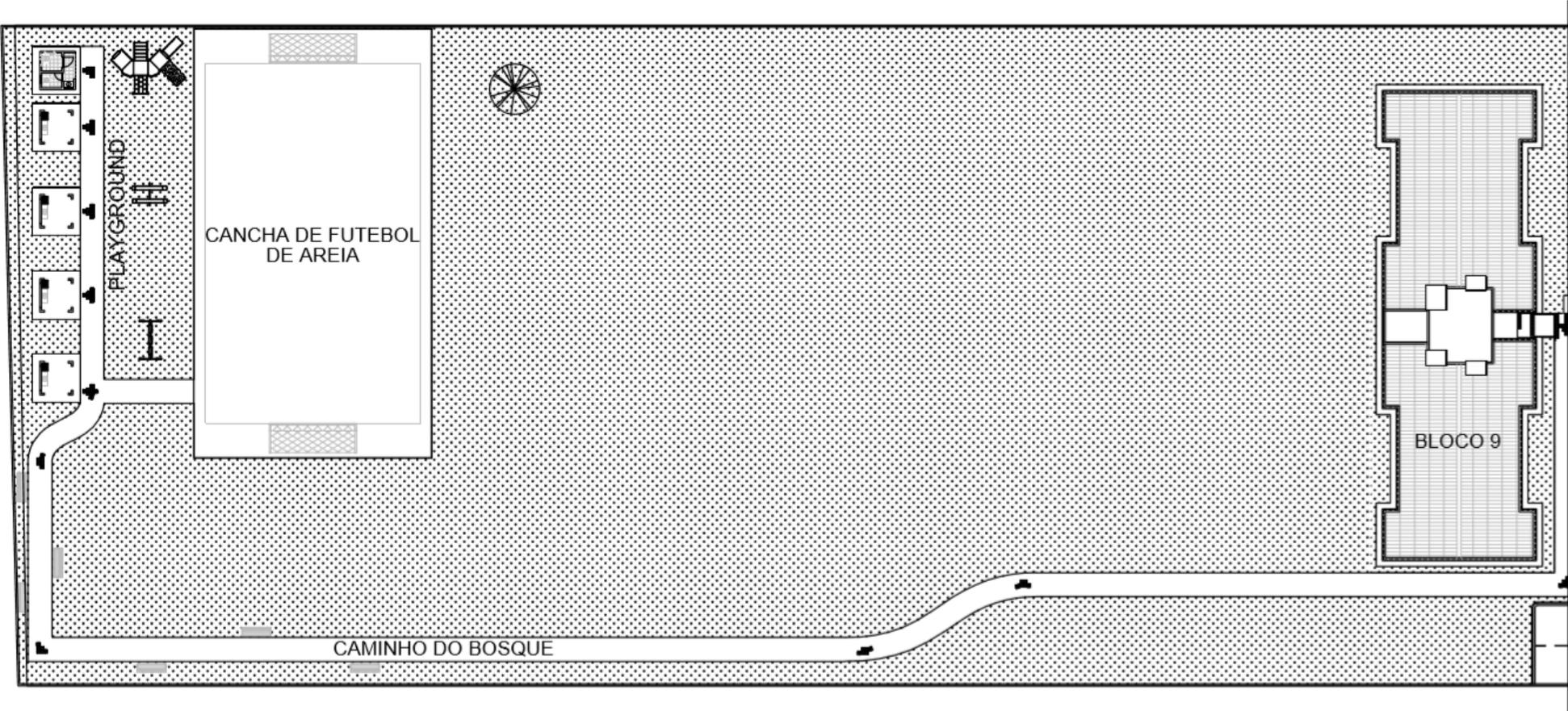
Continua na página 39



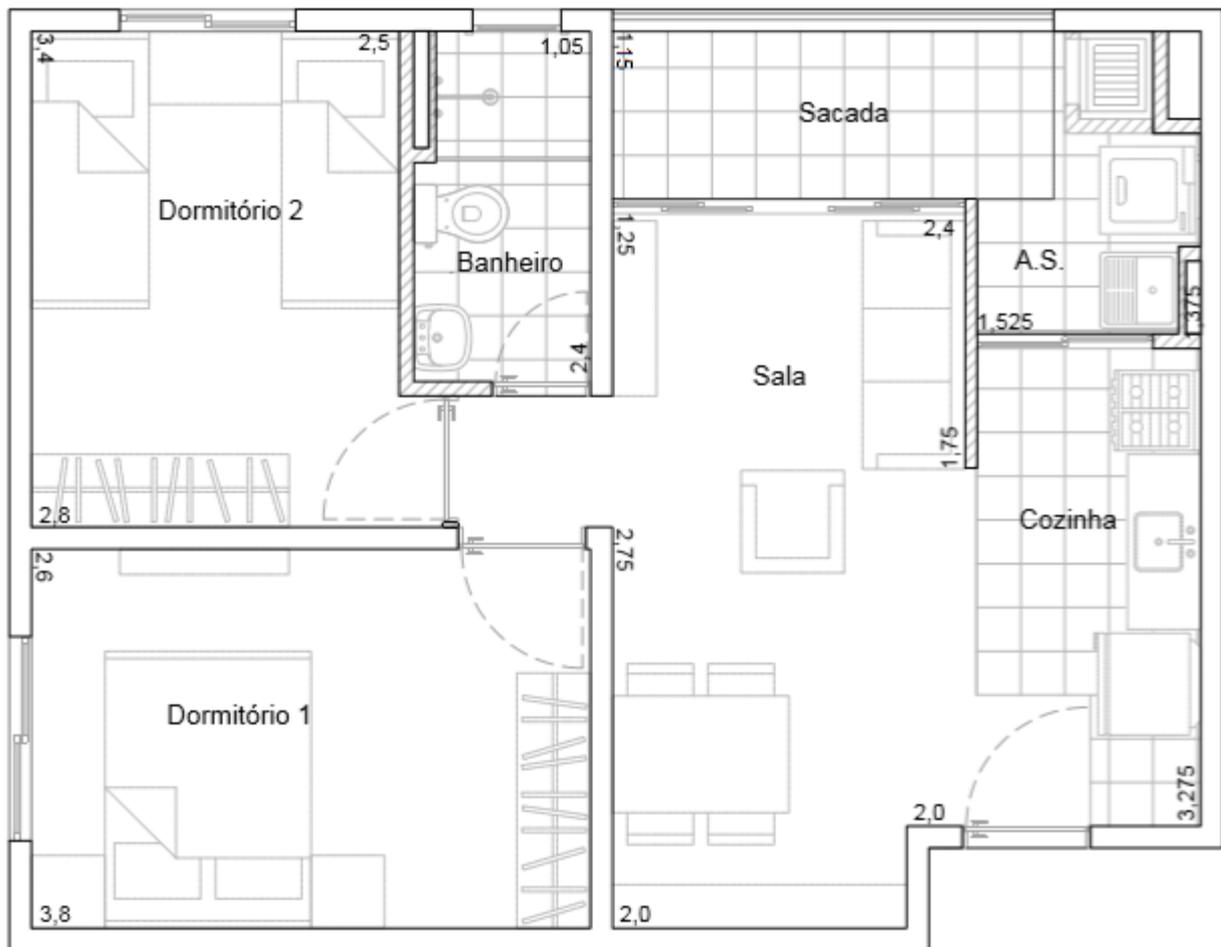
Continua na página 40



CONTINUAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO



ARQUITETÔNICO



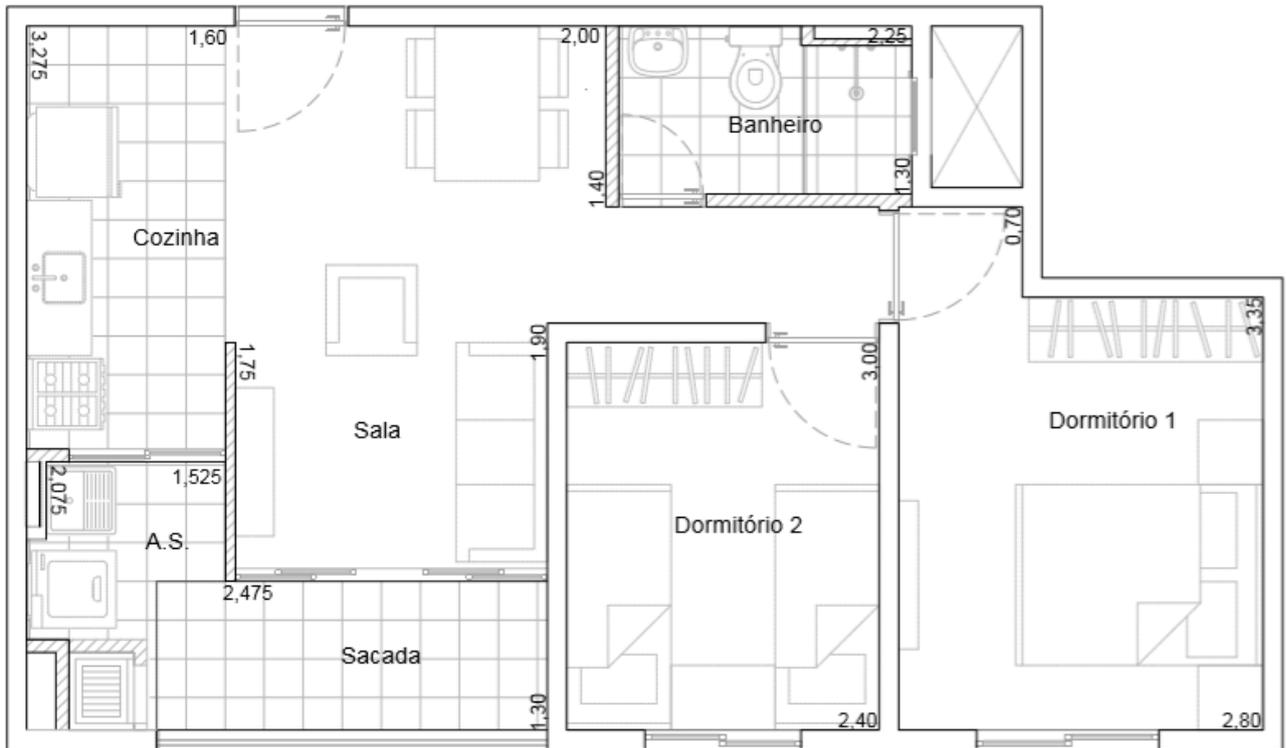
APTO TIPO A - BLOCOS 4 A 5

FINAIS 2, 3, 6 E 7

Sem escala

▨ Parede Dry-wall

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

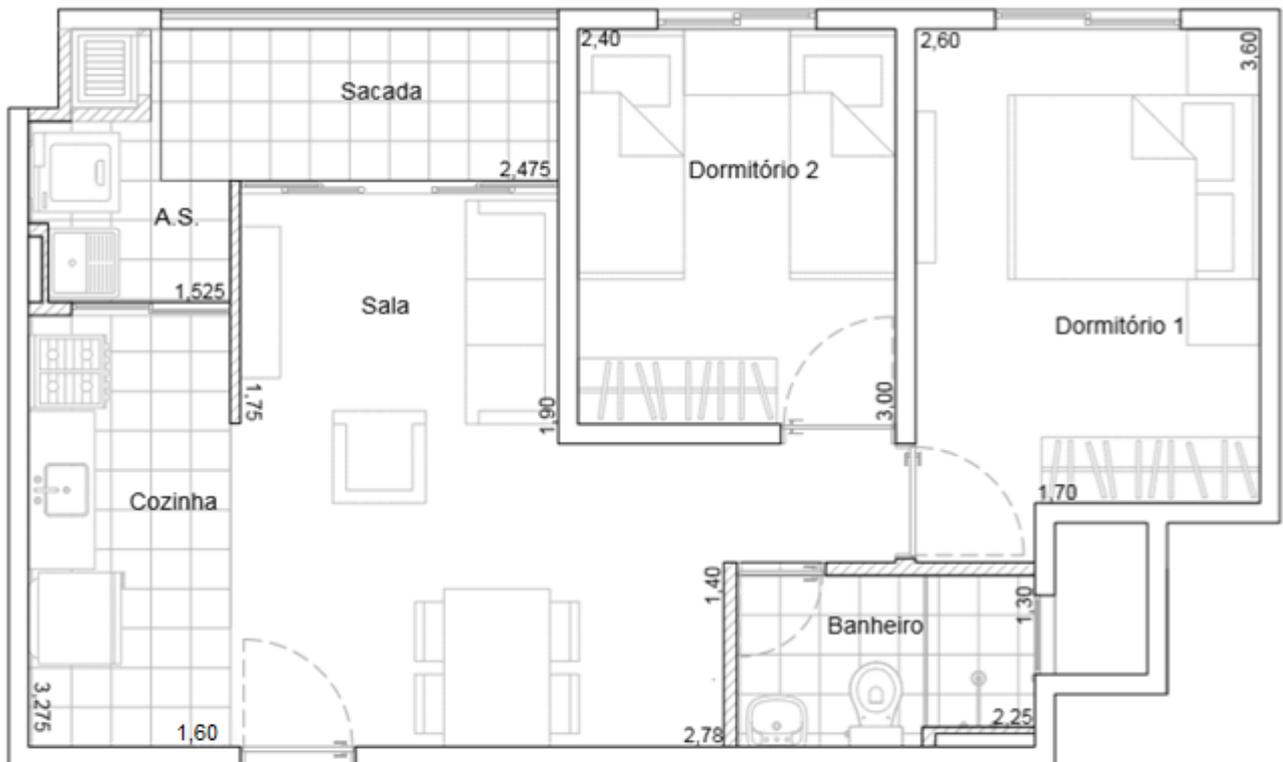


APTO TIPO B - BLOCOS 4 A 5

FINAIS 1 E 8

Sem escala

▨ Parede Dry-wall

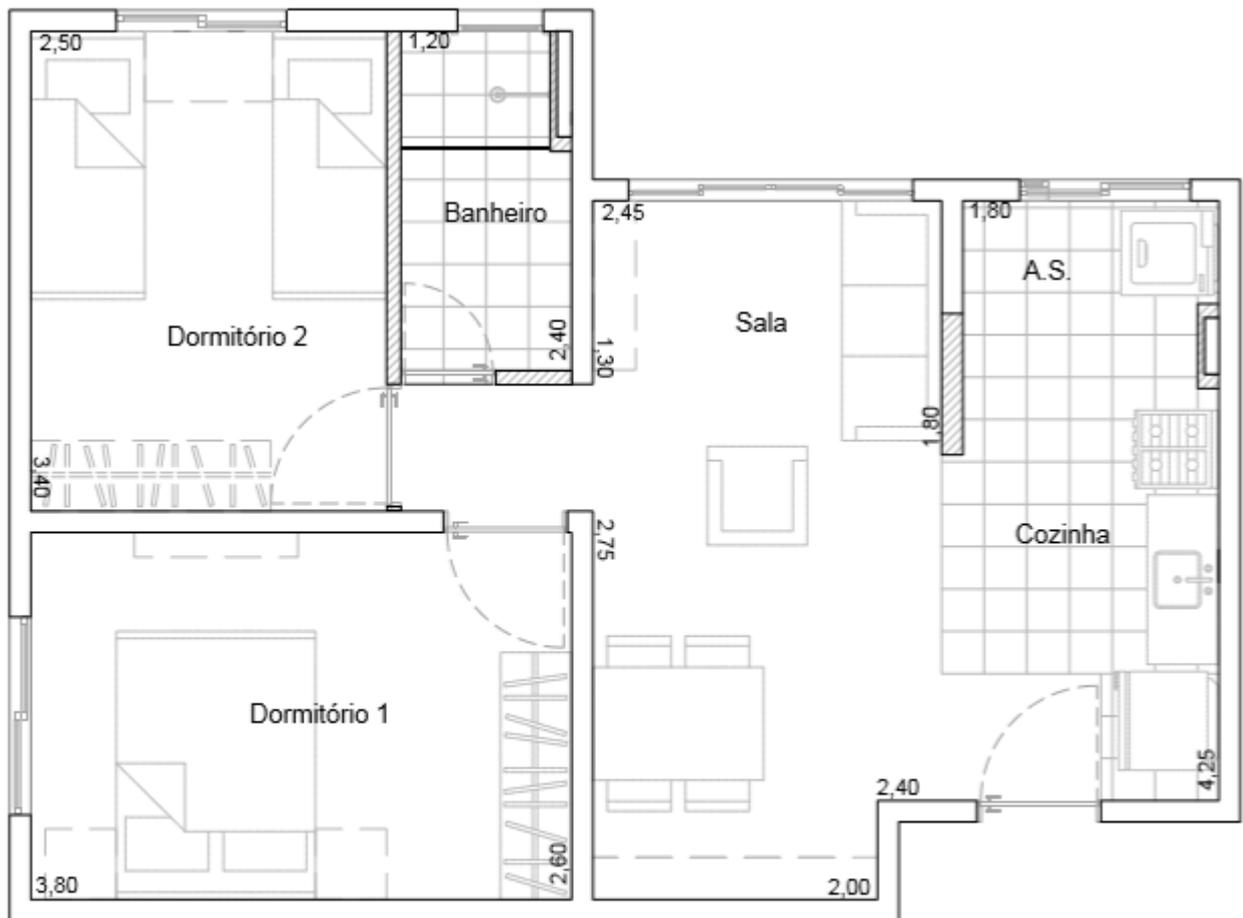


APTO TIPO C - BLOCOS 4 A 5

FINAIS 4 E 5

Sem escala

▨ Parede Dry-wall



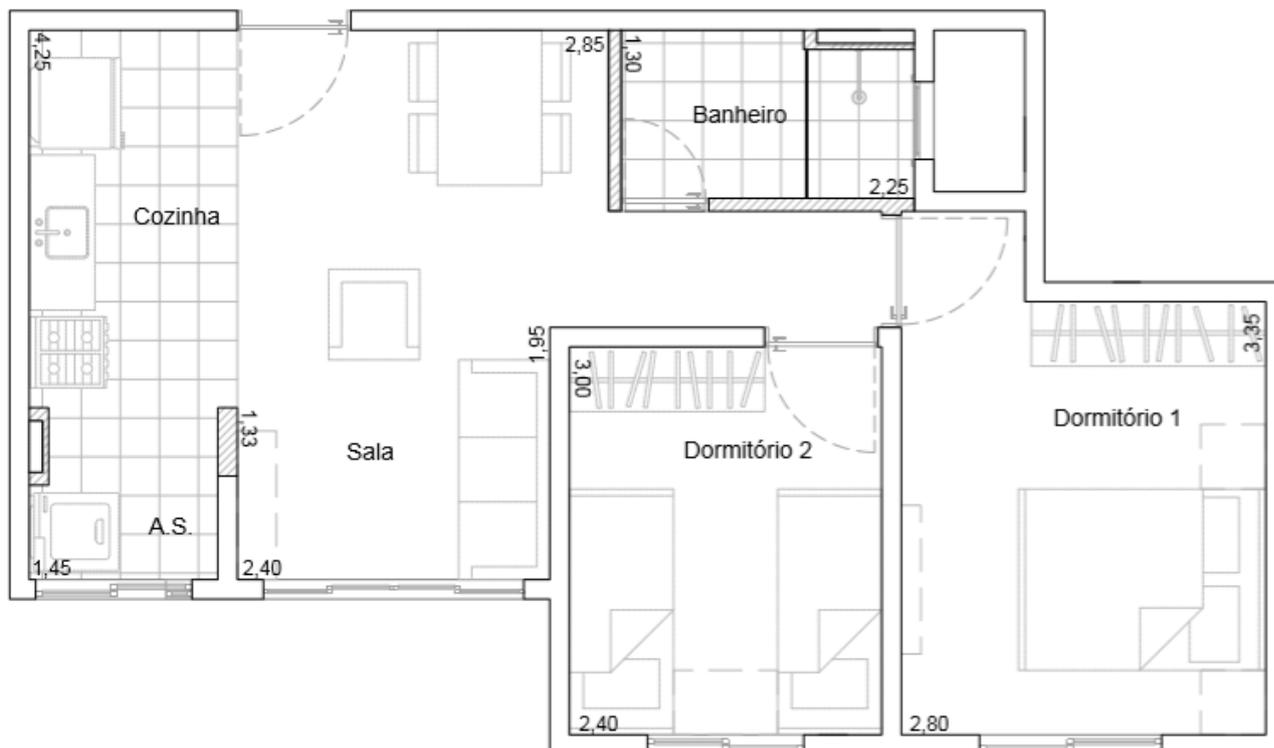
APTO TIPO E - BLOCOS 6 À 9

FINAIS 2, 3, 6 E 7

Sem escala

▨ Parede Dry-wall

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

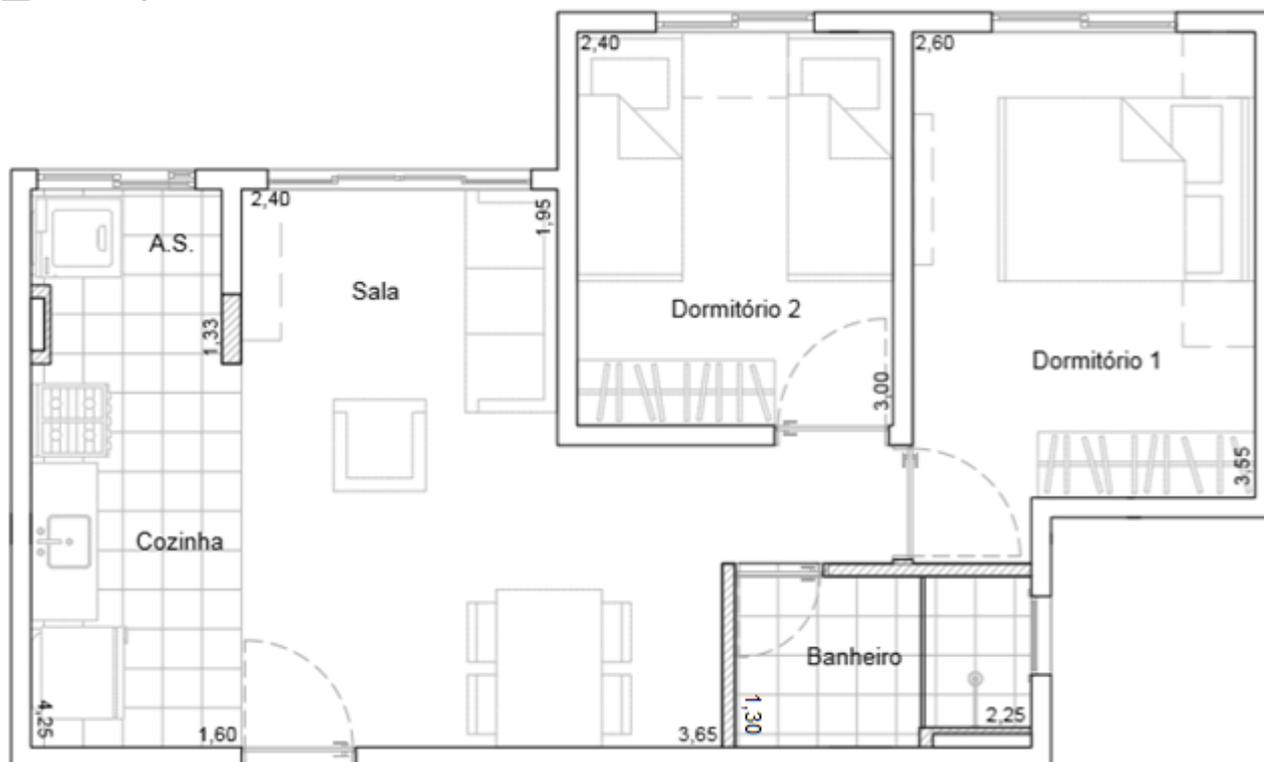


APTO TIPO F - BLOCOS 6 À 9

FINAIS 1 E 8

Sem escala

▨ Parede Dry-wall



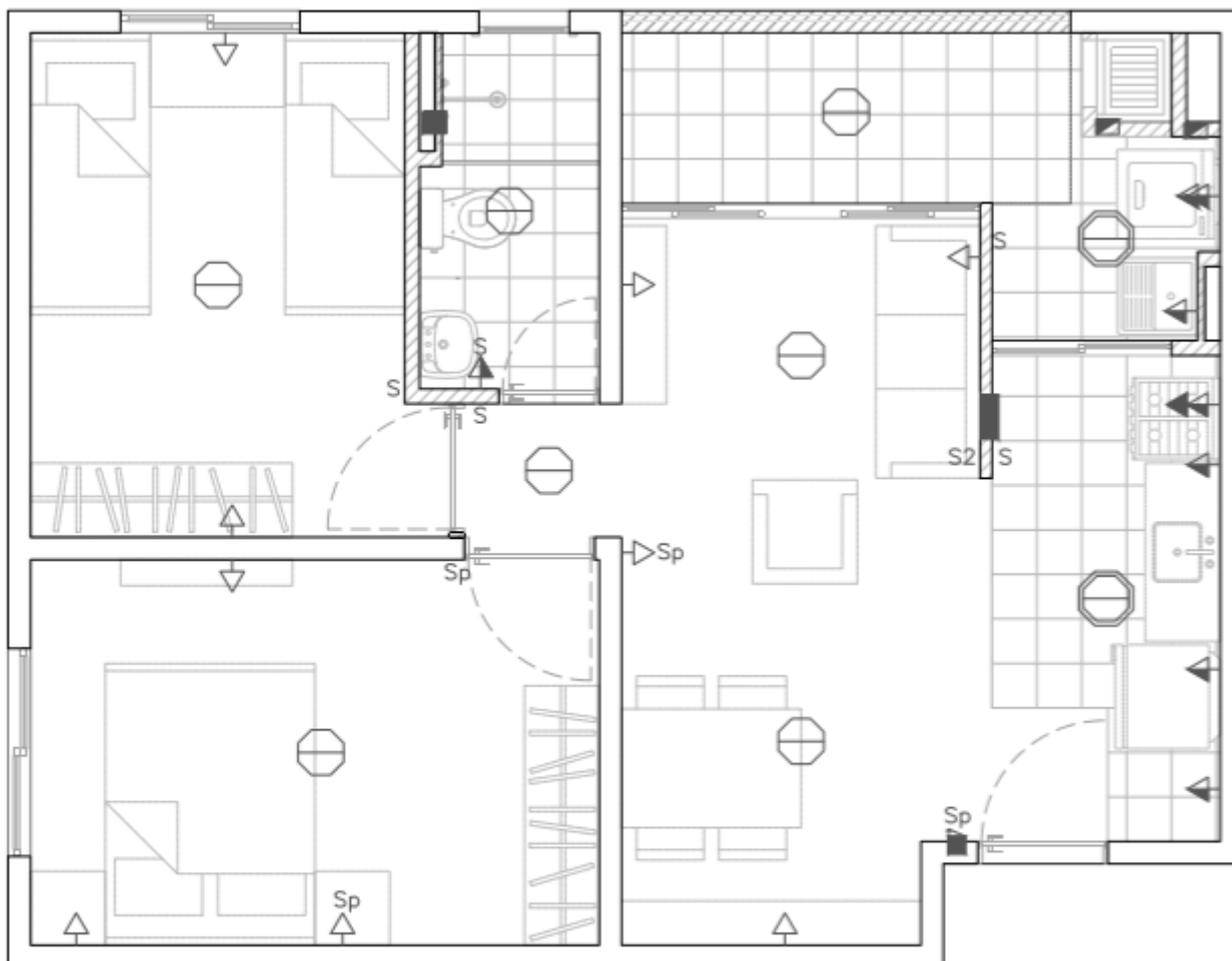
APTO TIPO G - BLOCOS 6 À 9

FINAIS 4 E 5

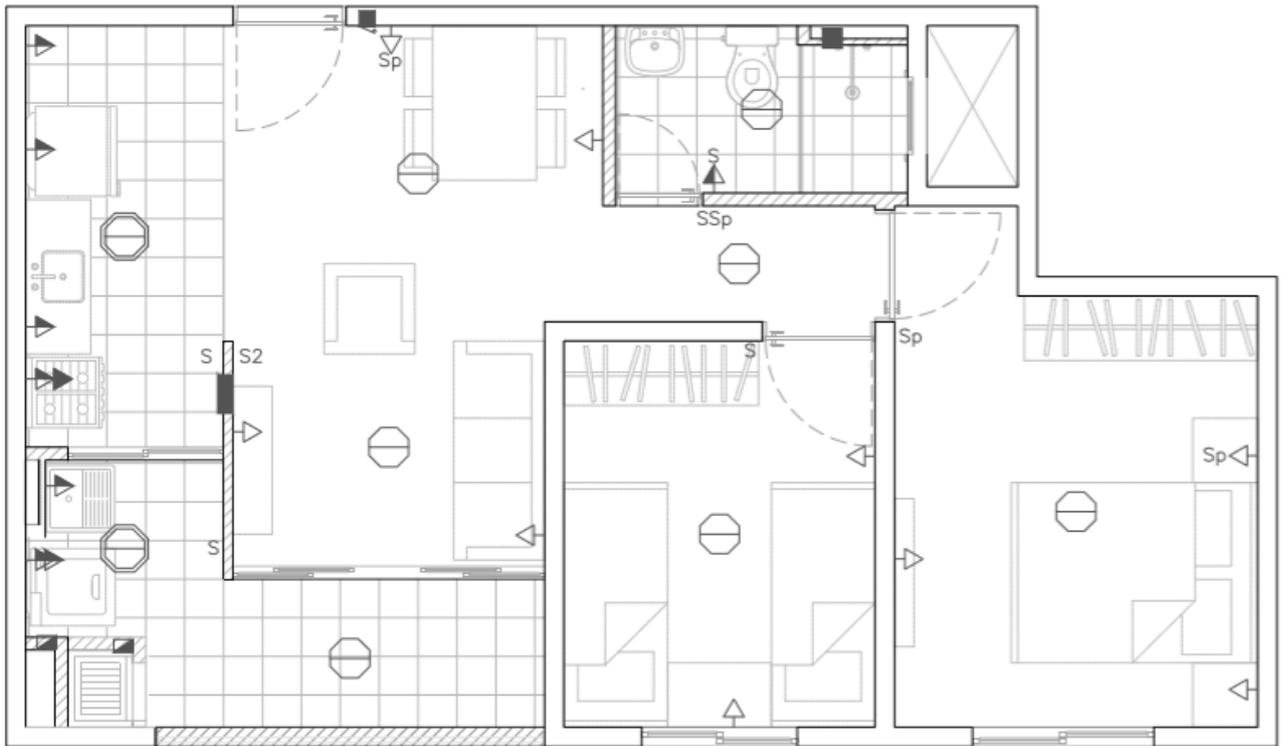
Sem escala

▨ Parede Dry-wall

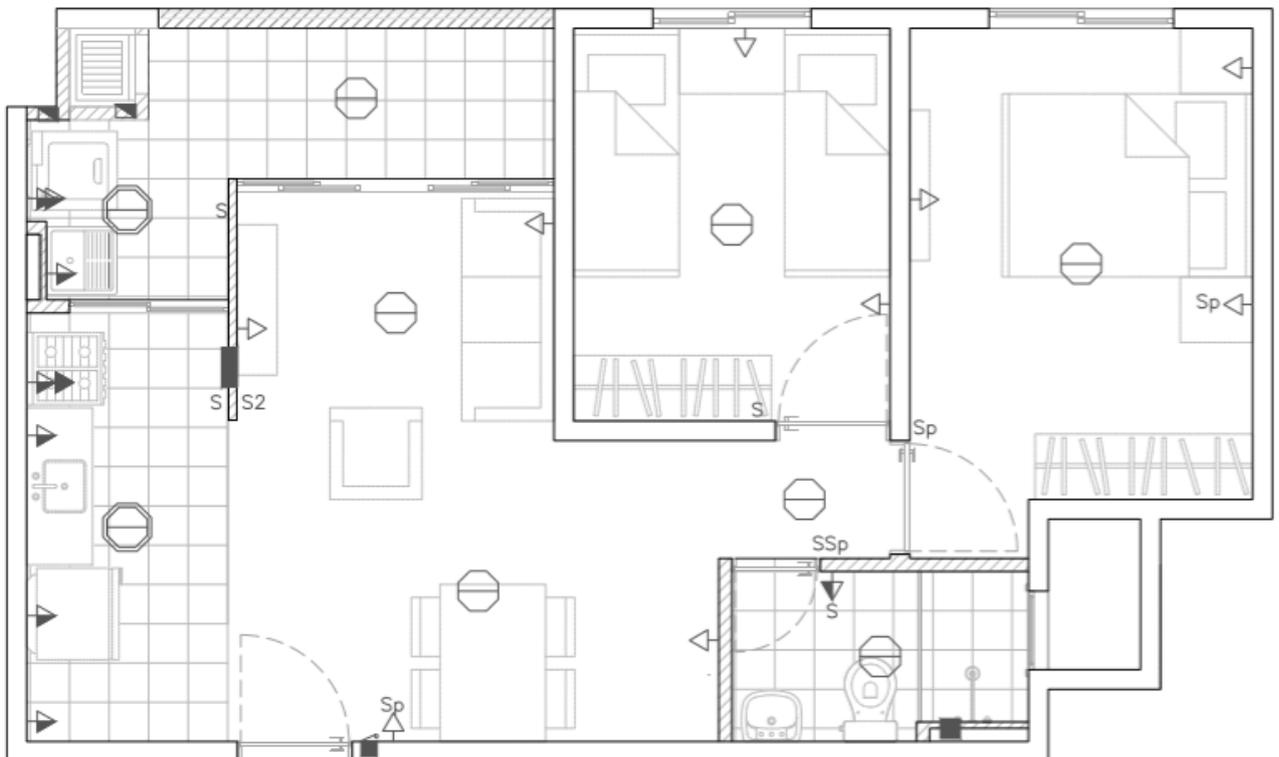
ELÉTRICO



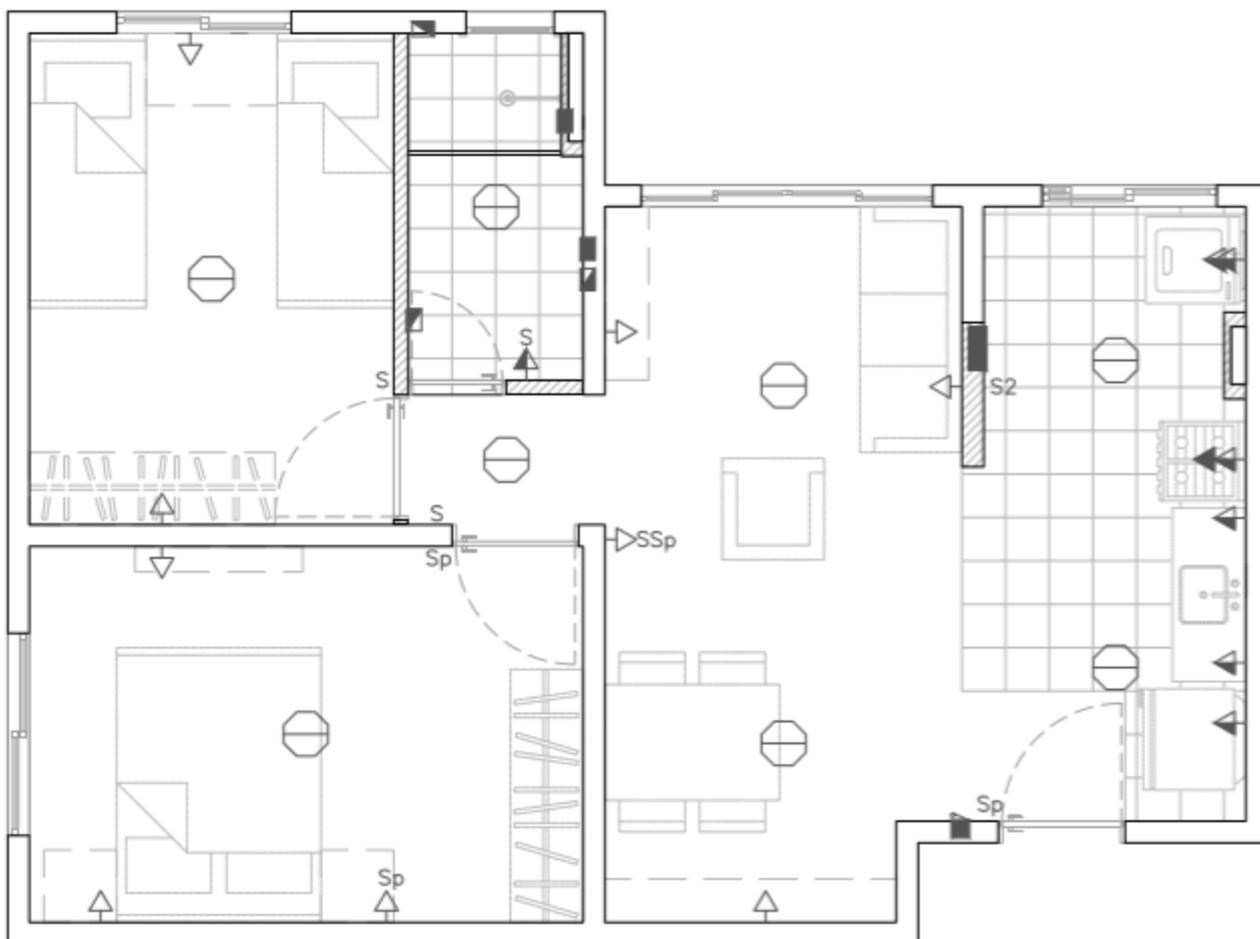
APTO TIPO A - BLOCOS 4 A 5
FINAIS 2, 3, 6 E 7
Sem escala



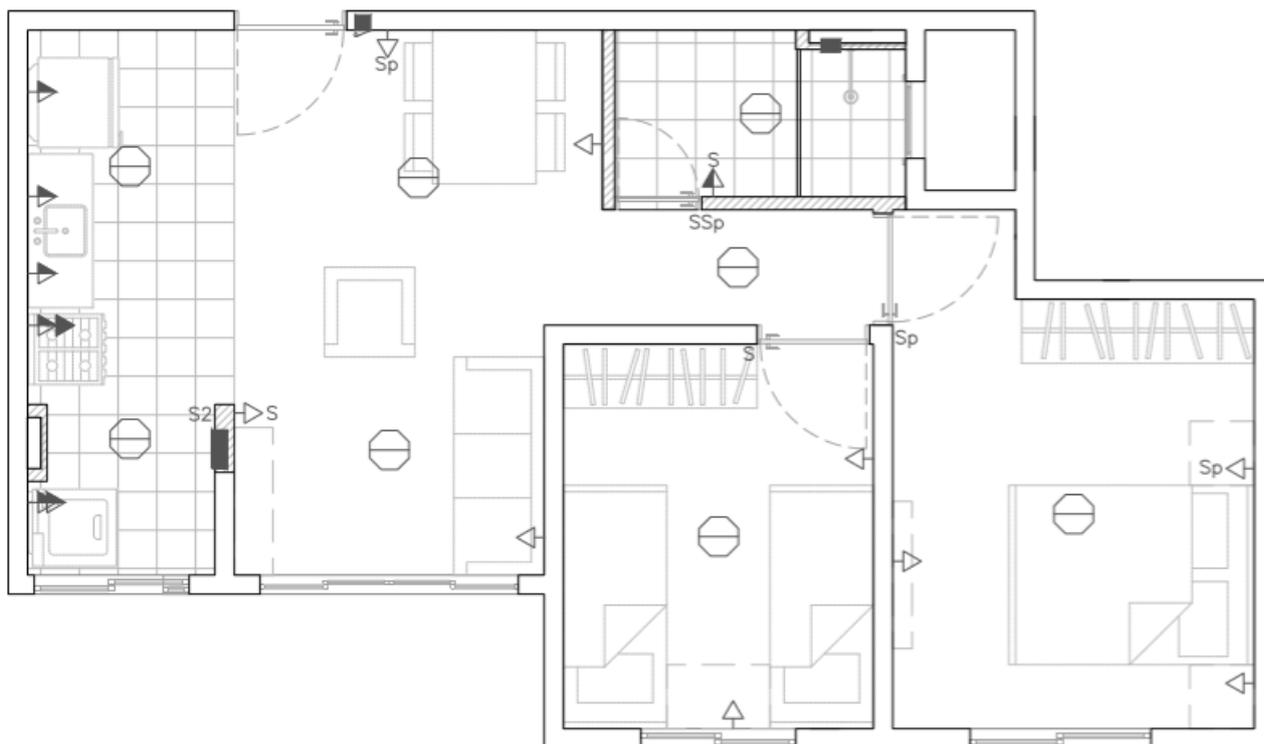
APTO TIPO B - I BLOCOS 4 A 5
FINAIS 1 E 8
Sem escala



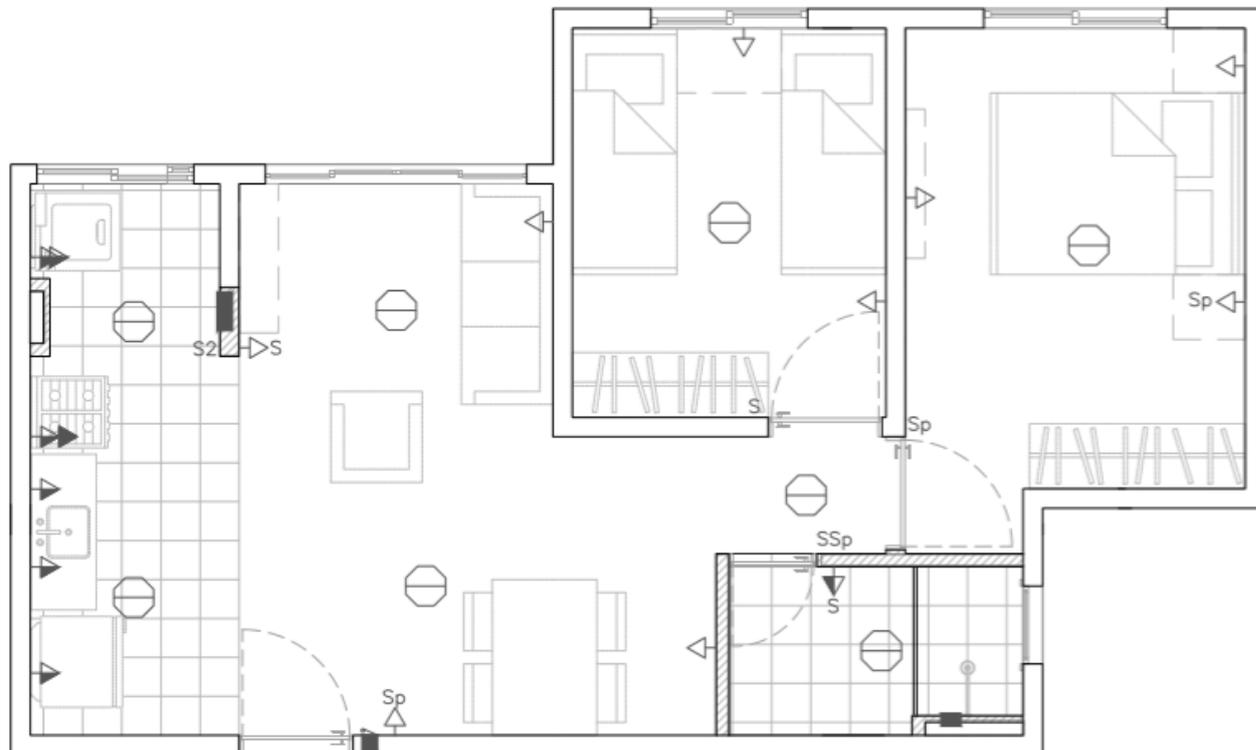
APTO TIPO C - BLOCOS 4 A 5
FINAIS 4 E 5
Sem escala



APTO TIPO E - BLOCOS 6 À 9
FINAIS 2, 3, 6 E 7
Sem escala



APTO TIPO F - BLOCOS 6 À 9
FINAIS 1 E 8
Sem escala



APTO TIPO G - BLOCOS 6 À 9
FINAIS 4 E 5
Sem escala

Legenda instalações elétricas

	Ponto de luz no teto, em caixa octogonal 4"x4"
	Ponto de luz no teto, em caixa octogonal dupla 4"x4"
S	Interruptor de uma tecla simples, em caixa 2"x4" a 100cm do piso
S2	Interruptor de duas teclas simples, em caixa 2"x4" a 100cm do piso
Sp	Interruptor tecla paralela, em caixa 2"x4" a 100cm do piso
SSp	Interruptor simples de uma seção acoplado com paralelo de uma seção, em caixa 2"x4" com 100cm do piso
	Interruptor simples de um seção acoplada com ponto para tomada 2P+T, 20A e tensão de isolamento 250V, em caixa 2"x4" 100cm do piso
	Tomada monopolar 2P+T / 127V / 10A, em caixa 2"x4" a 40cm do piso
	Tomada monopolar 2P+T / 127V / 20A, em caixa 2"x4" a 100cm do piso
	Tomada monopolar 2P+T / 127V / 20A, em caixa 2"x4" a 220cm do piso
	2 tomadas monopolares 2P+T / 127V / 20A, a 100cm do piso
	Cigarra campainha, em caixa 2"x4" a 220cm do piso
	Caixa de passagem em pvc de embutir, 2"x4" a 220cm do piso
	Caixa de passagem em PVC de embutir, 2"x4" a 100cm do piso
	Quadro de distribuição de embutir

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

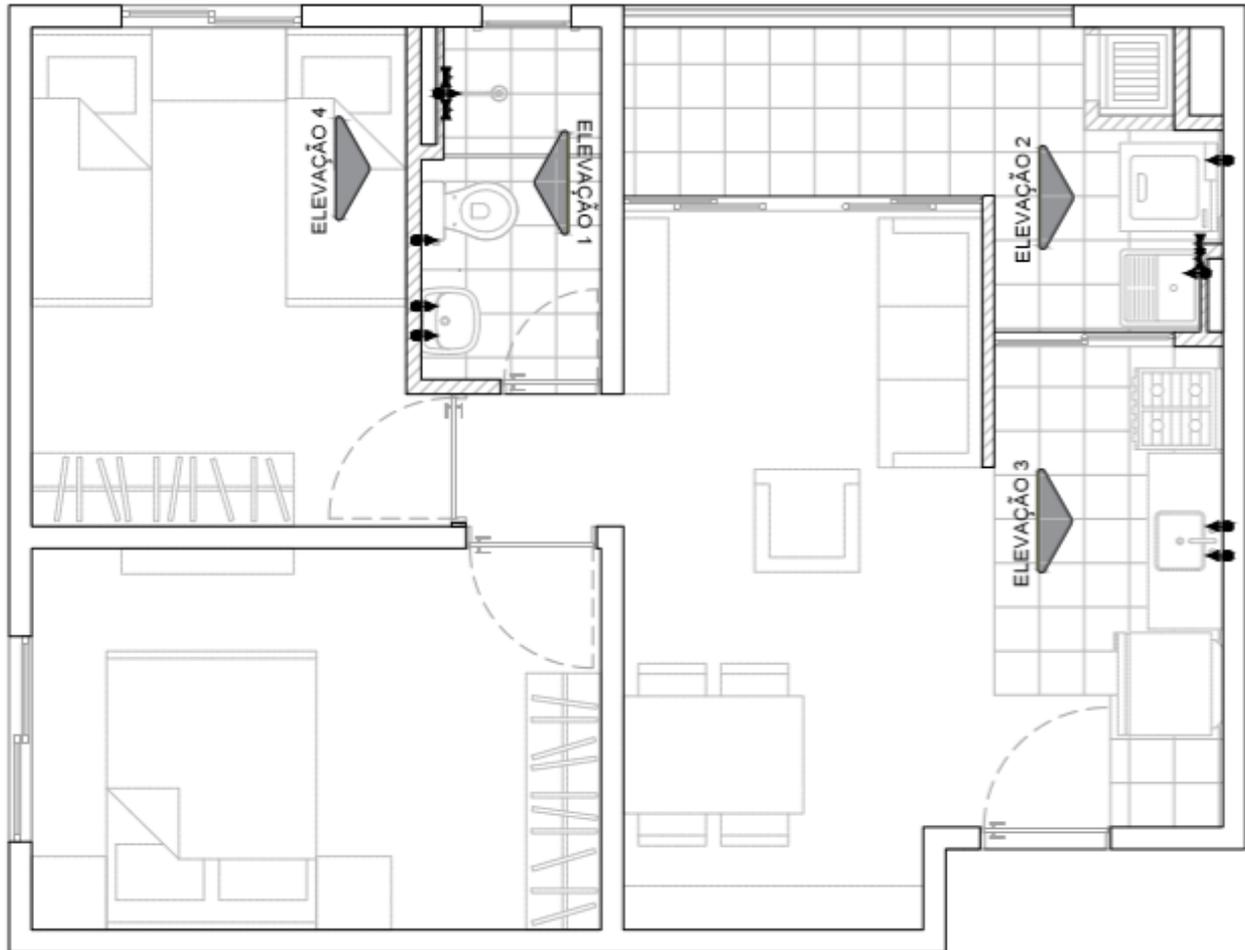
ESQUEMA DO QUADRO ELÉTRICO

APARTAMENTOS BLOCOS 4 A 5

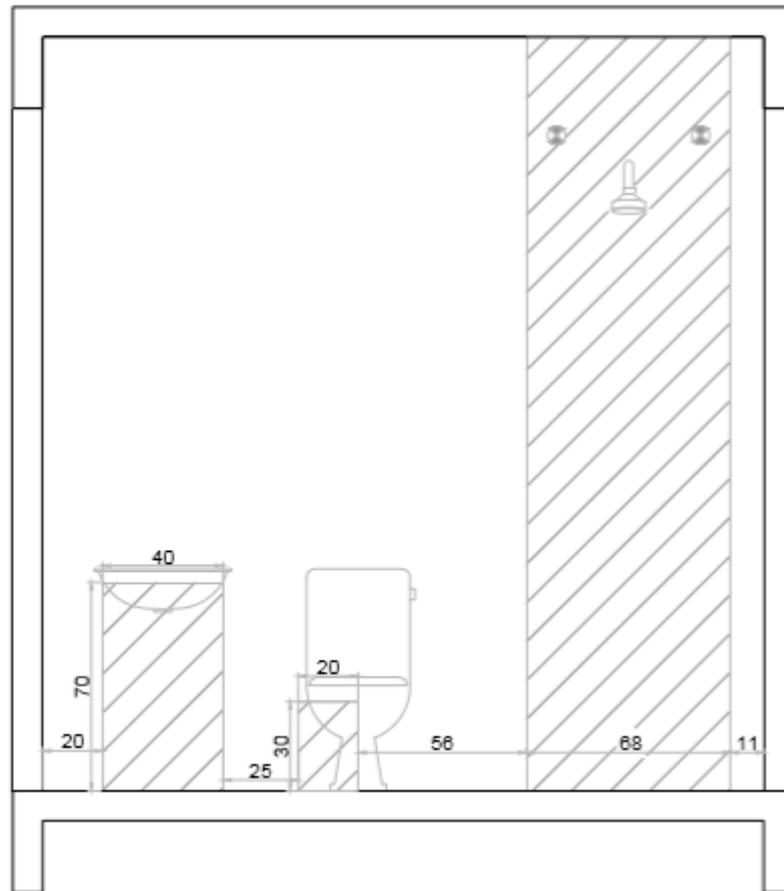
0	Geral
1	Iluminação (A.S./Cozinha/Sacada/Sala)
2	Iluminação (BWC/Quartos/Circulação)
3	Tomadas de uso geral (Sala/BWC)
4	Tomadas de uso geral (Quartos)
5	Tomadas de uso específico (Microondas)
6	Tomadas de uso geral (Fogão/Exaustor/Tug bancada)
7	Tomadas de uso específico (Geladeira/Aquecedor)
8	Tomadas de uso específico (Lava-roupa/Secadora)
9	Chuveiro

APARTAMENTOS BLOCOS 6 A 9

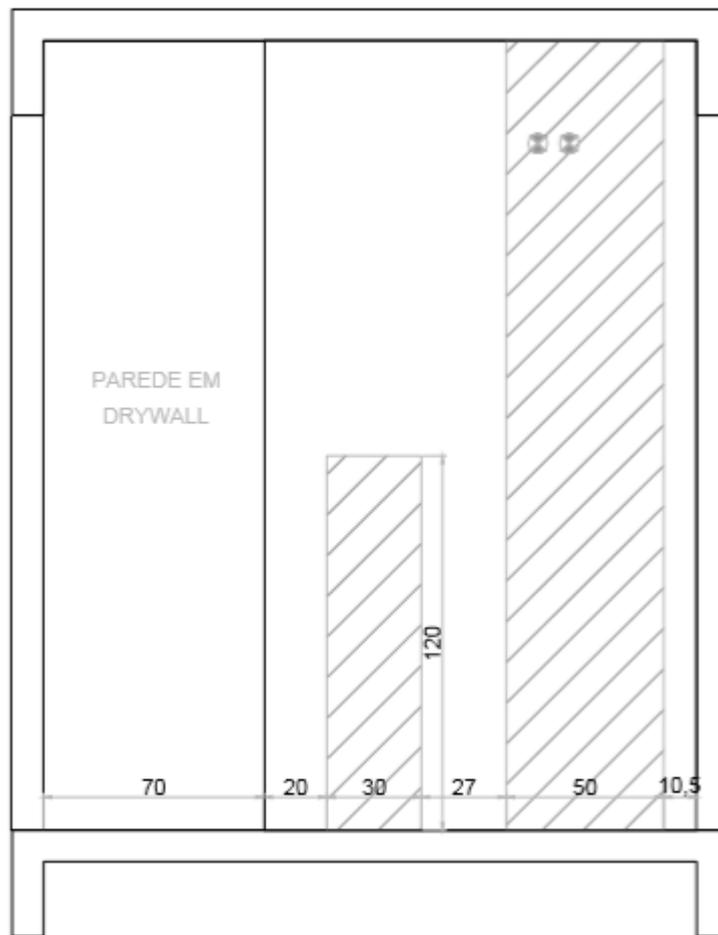
0	Geral
1	Iluminação (A.S./Cozinha/Sacada/Sala)
2	Iluminação (BWC/Quartos/Circulação)
3	Tomadas de uso geral (Sala/BWC)
4	Tomadas de uso geral (Quartos)
5	Tomadas de uso específico (Microondas/Geladeira)
6	Tomadas de uso geral (Fogão/Exaustor/Tug bancada)
7	Tomadas de uso específico (Lava-roupa/Secadora)
8	Chuveiro



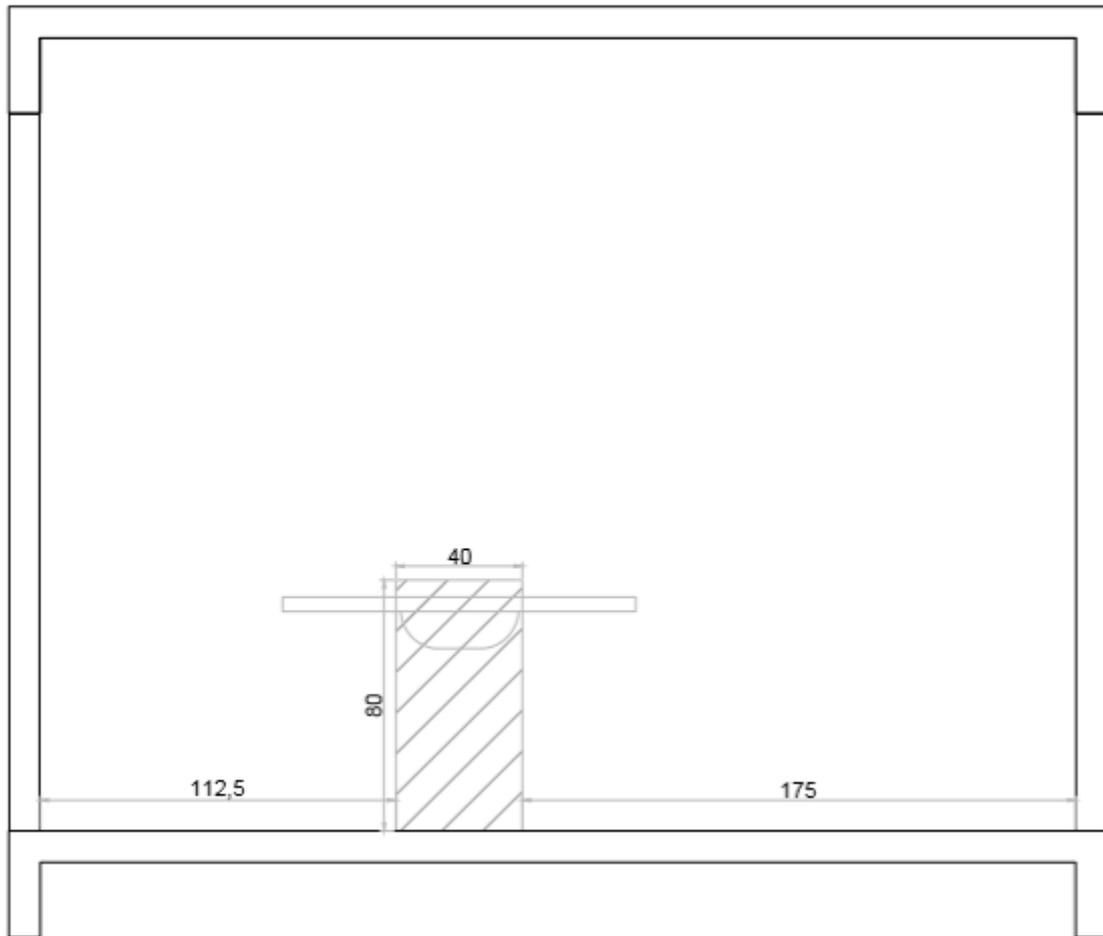
APTO TIPO A - BLOCOS 1 À 5
FINAIS 2, 3, 6 E 7
Sem escala



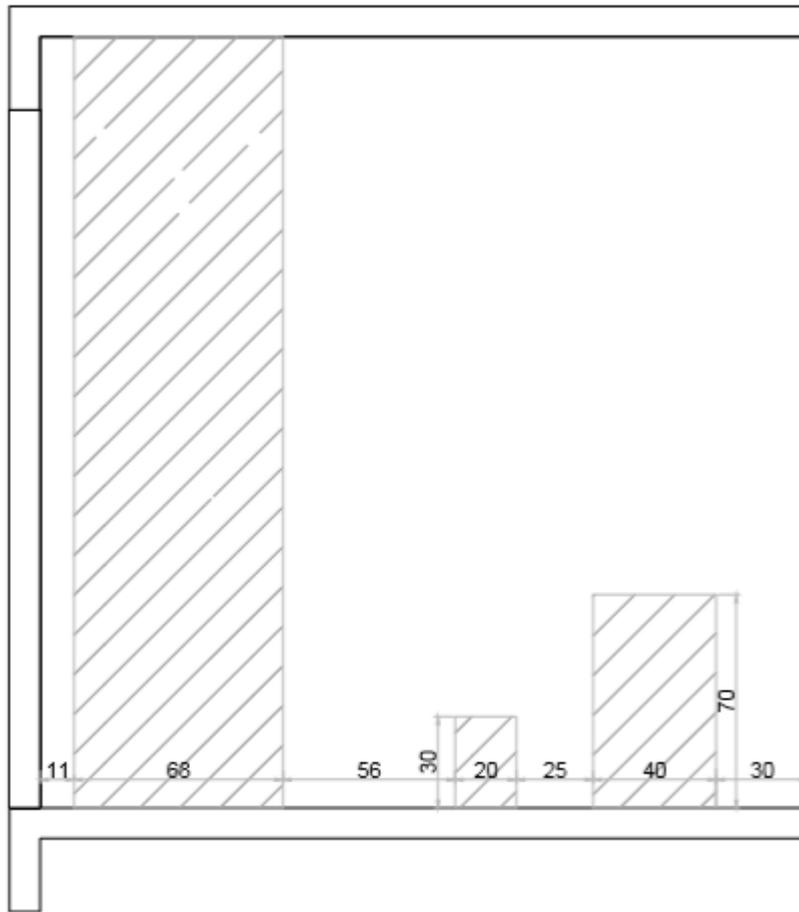
Banheiro Tipo A
Elevação 1
Sem escala



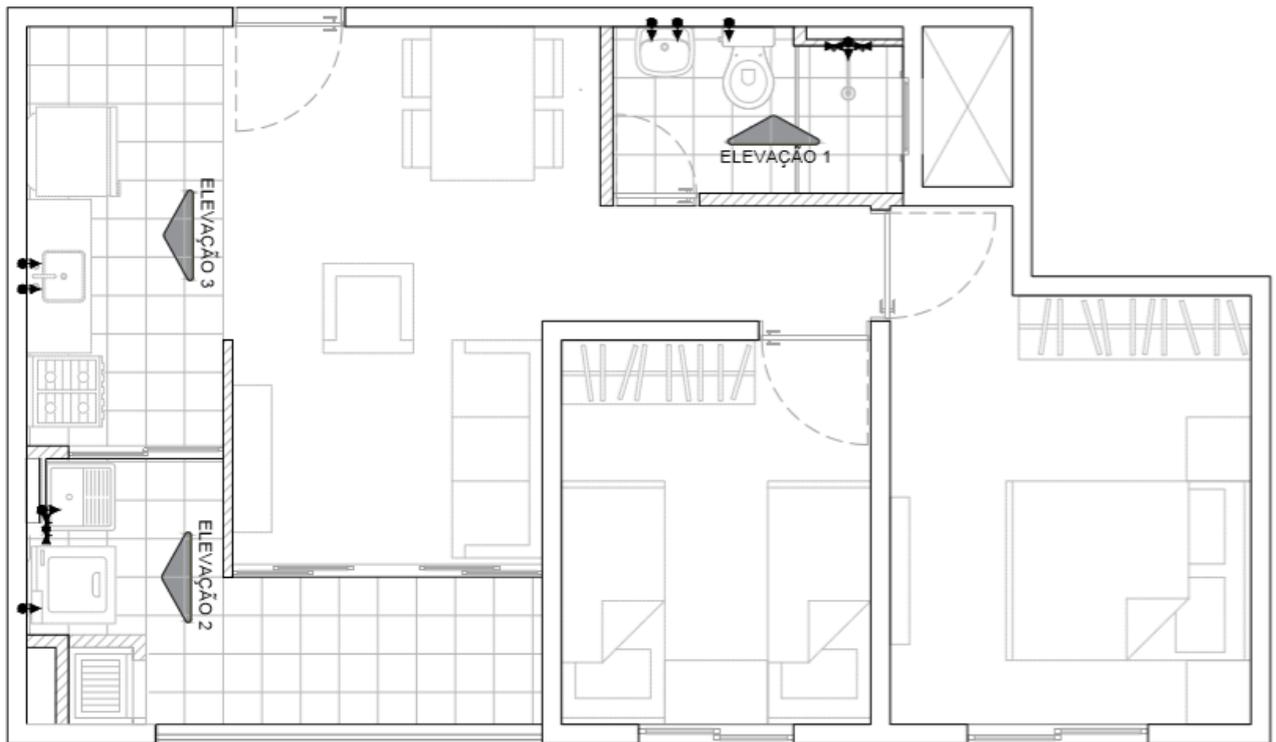
A.S. Tipo A
Elevação 2
Sem escala



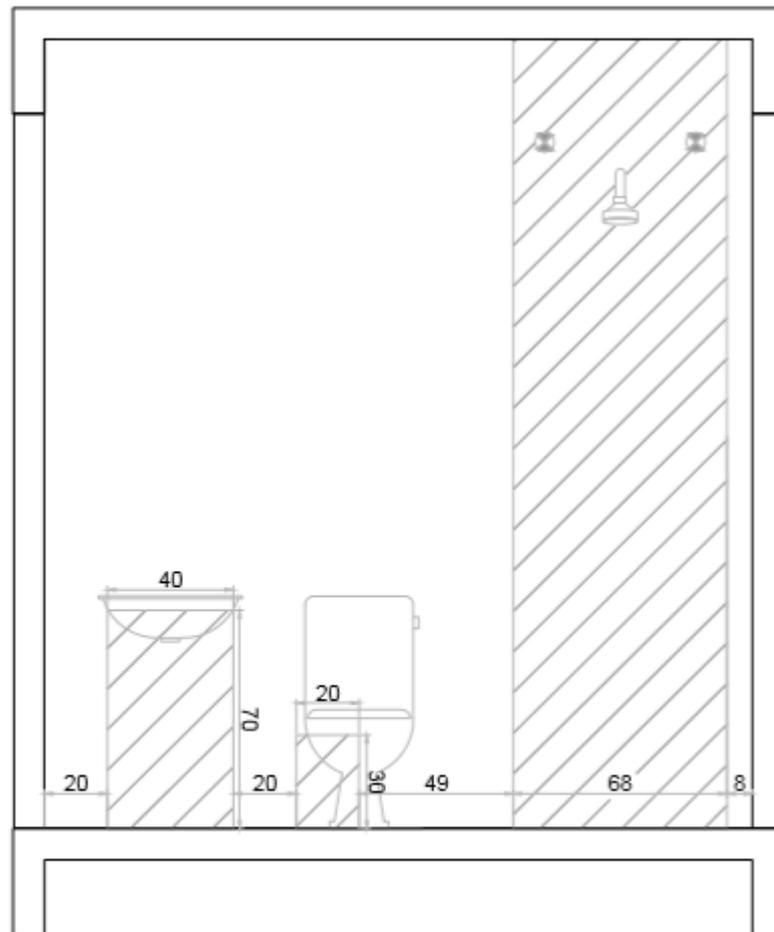
Cozinha Tipo A
Elevação 3
Sem escala



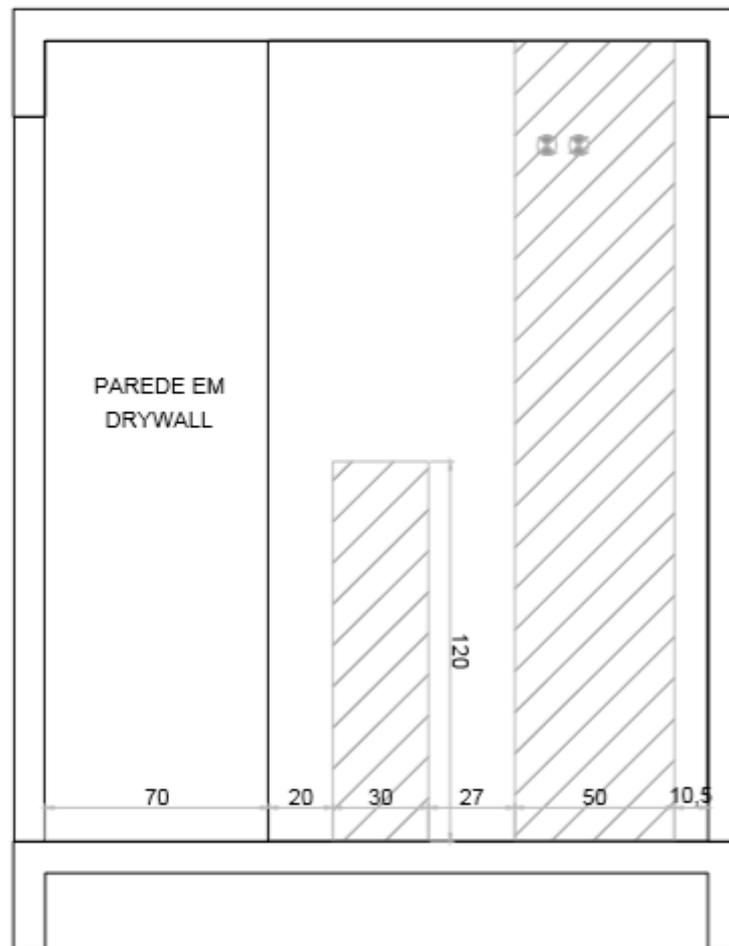
Dormitório 2 Tipo A
Elevação 4
Sem escala



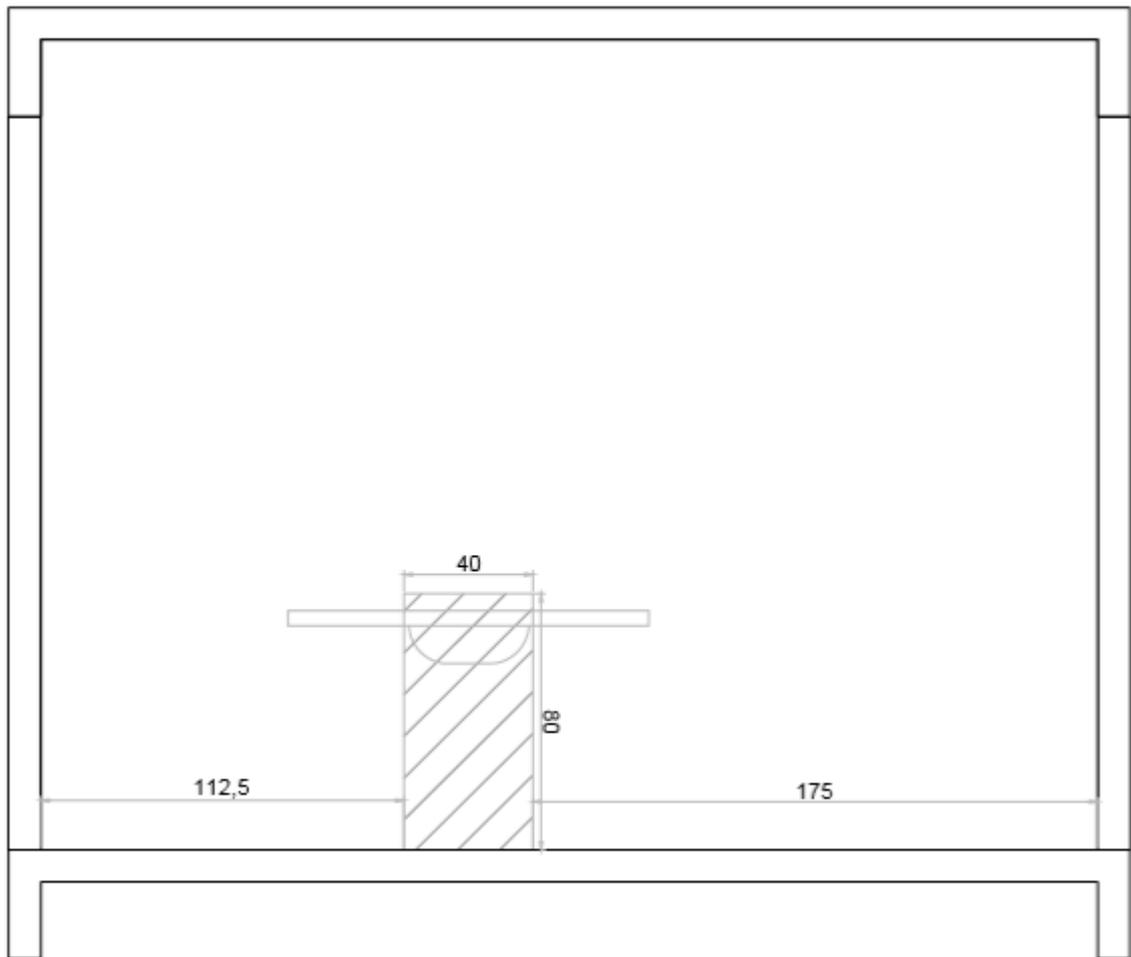
APTO TIPO B - | BLOCOS 4 A 5
FINAIS 1 E 8
Sem escala



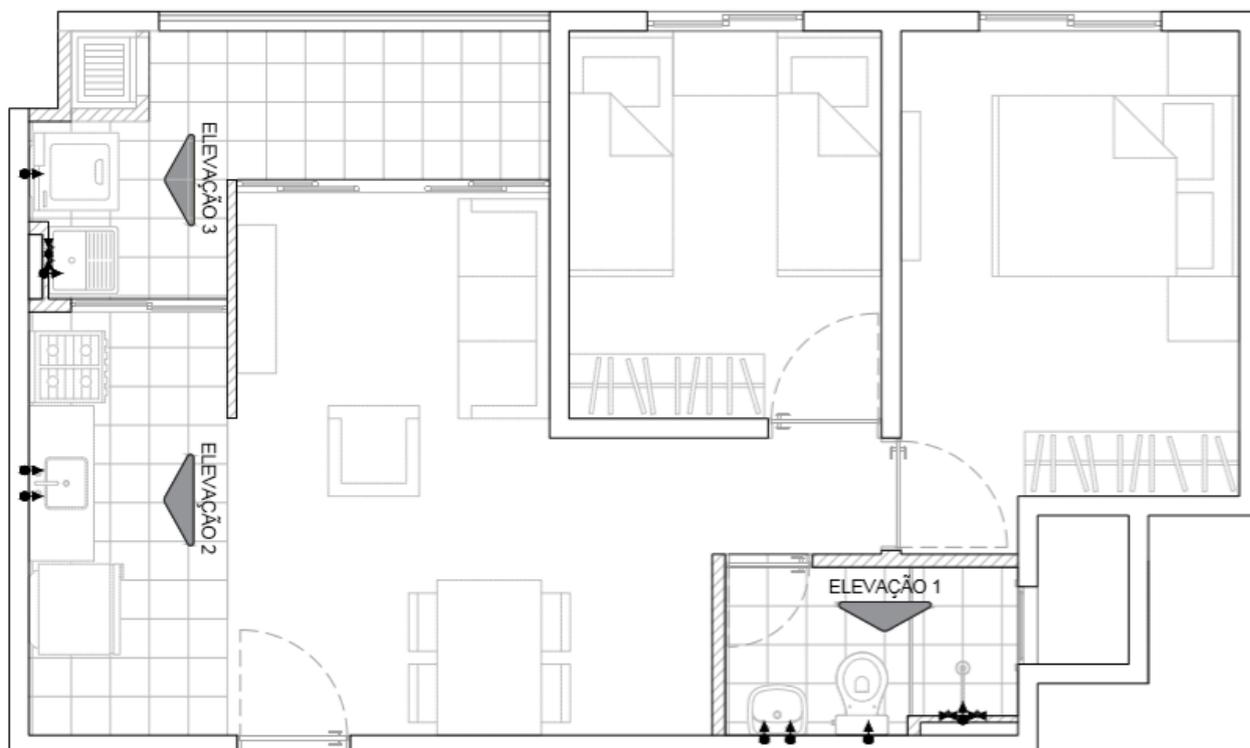
Banheiro Tipo B
Elevação 1
Sem escala



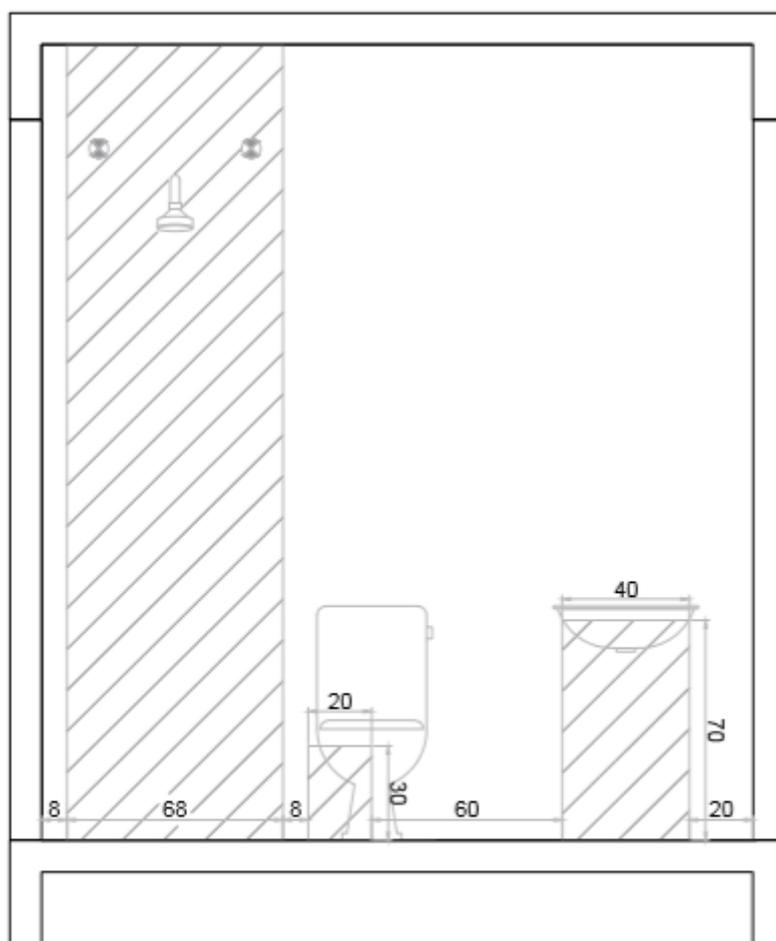
A.S. Tipo B
Elevação 2
Sem escala



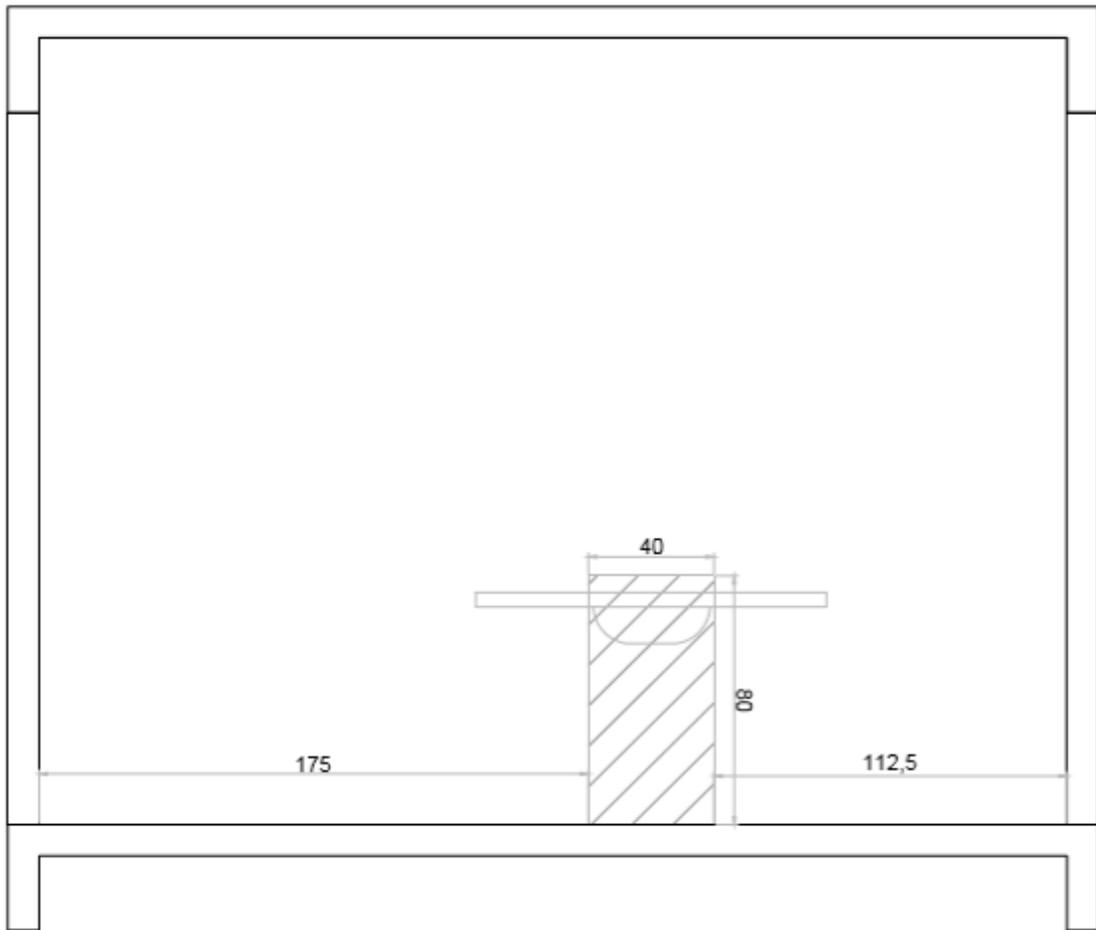
Cozinha Tipo B
Elevação 3
Sem escala



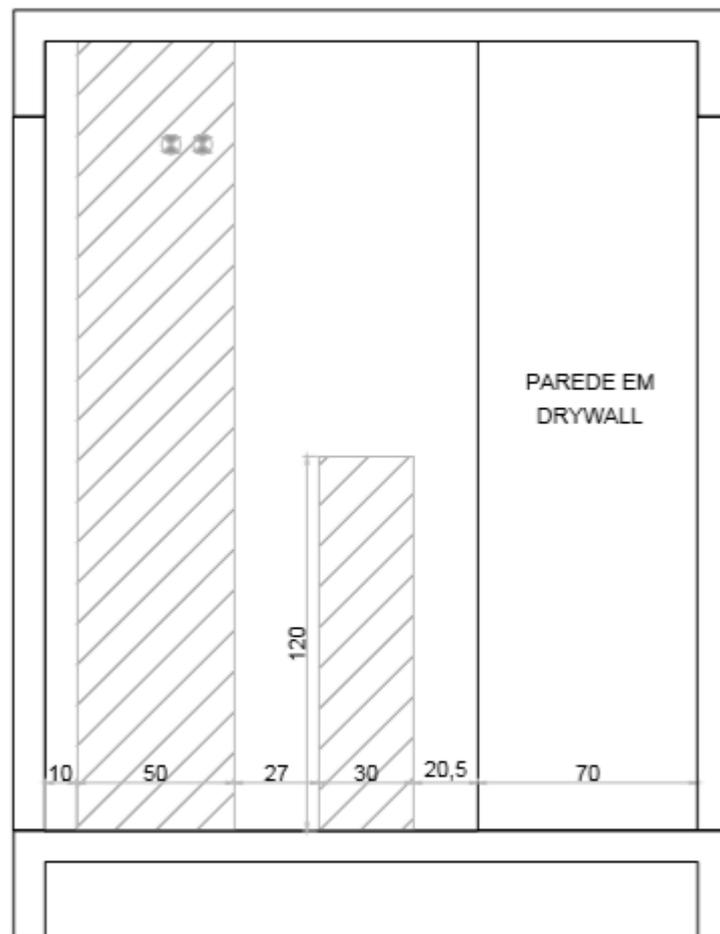
APTO TIPO C - BLOCOS 4 A 5
FINAIS 4 E 5
Sem escala



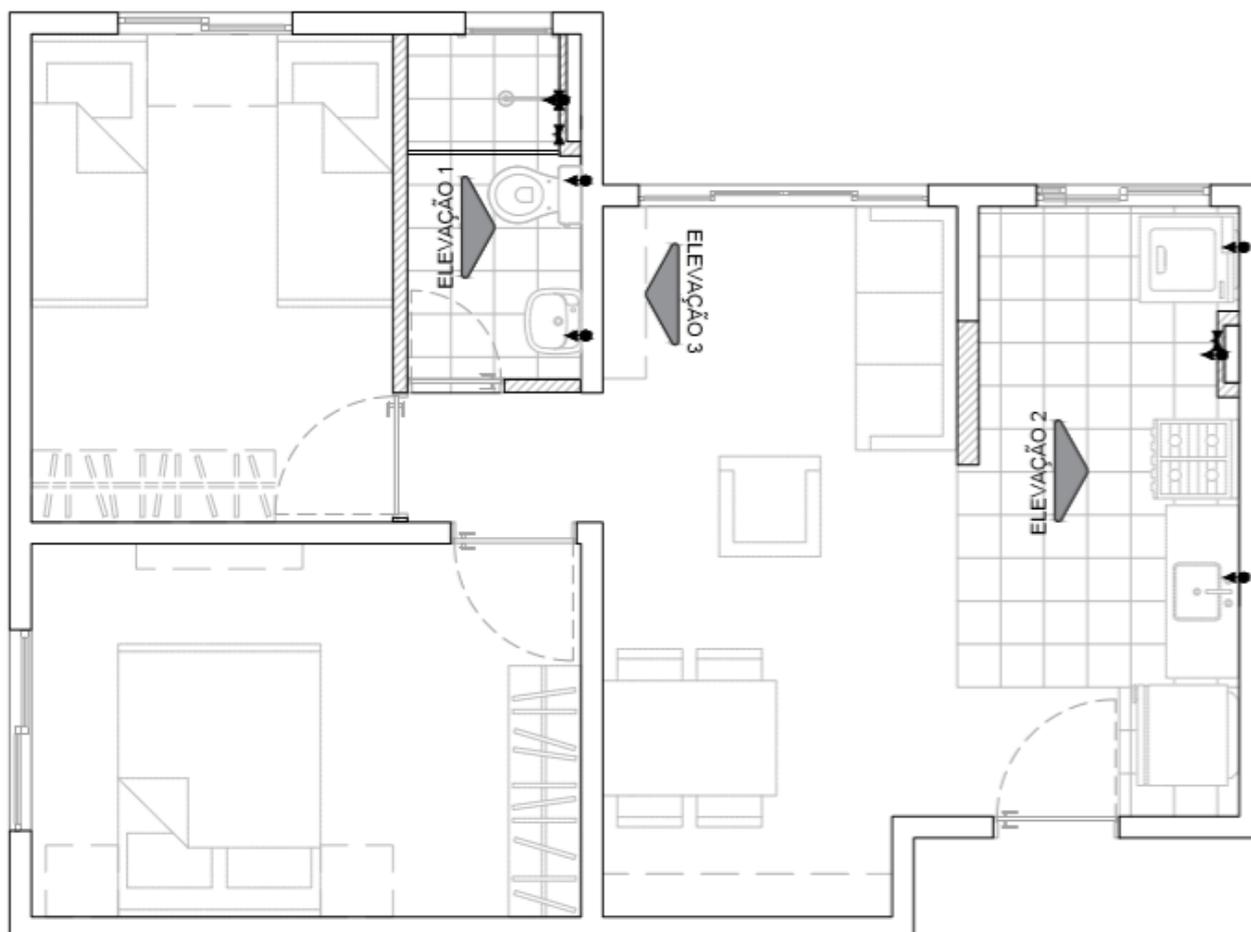
Banheiro Tipo C
Elevação 1
Sem escala



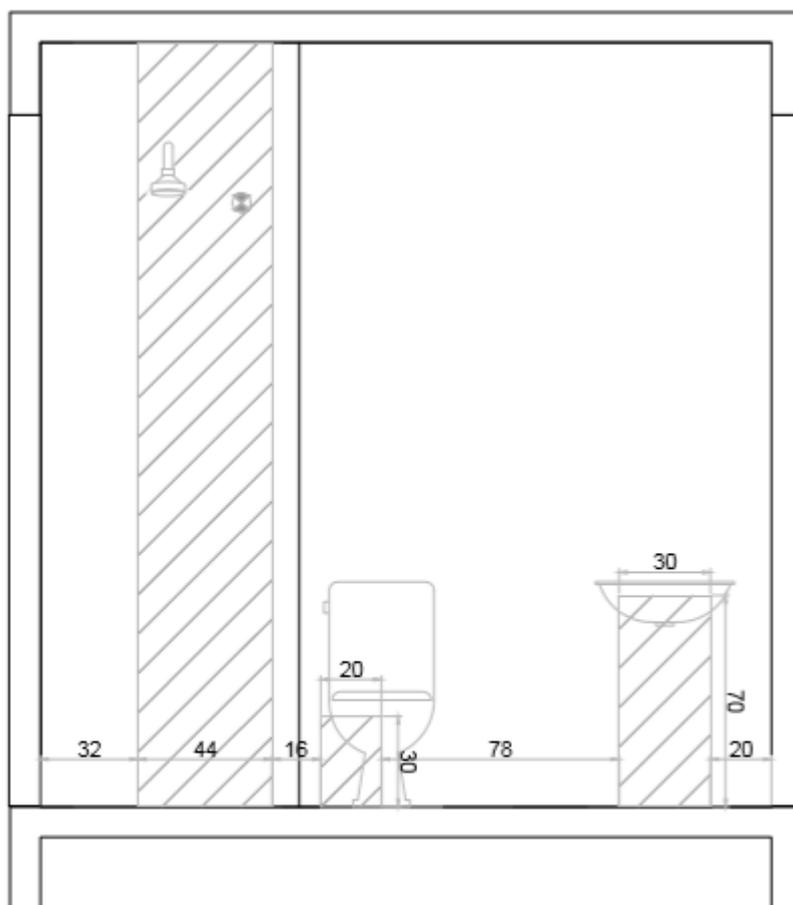
Cozinha Tipo C
Elevação 2
Sem escala



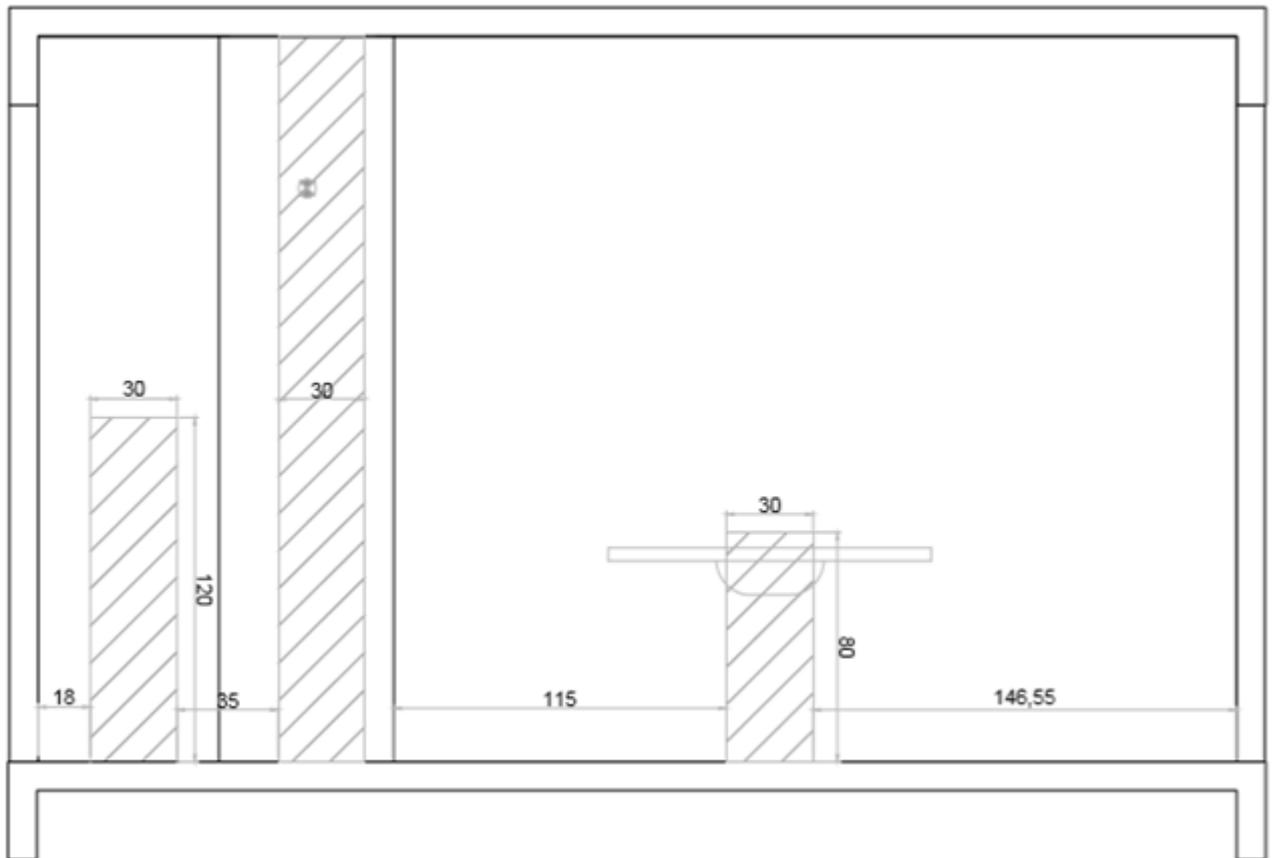
A.S. Tipo C
Elevação 3
Sem escala



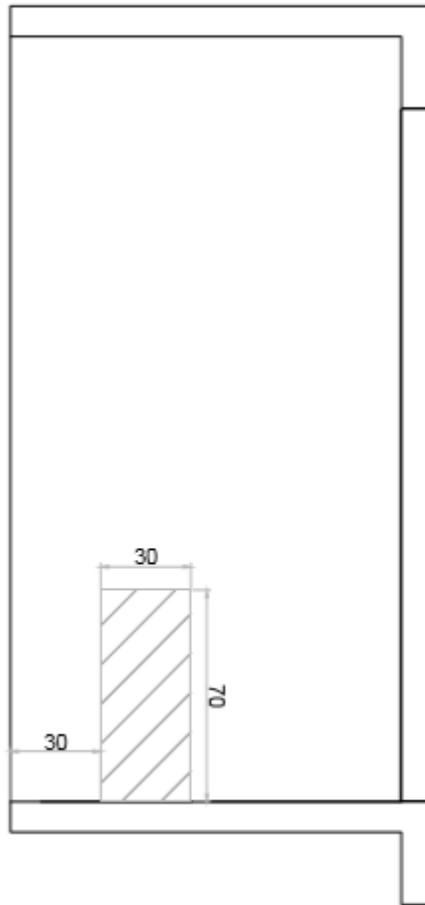
APTO TIPO E - BLOCOS 6 À 9
FINAIS 2, 3, 6 E 7
Sem escala



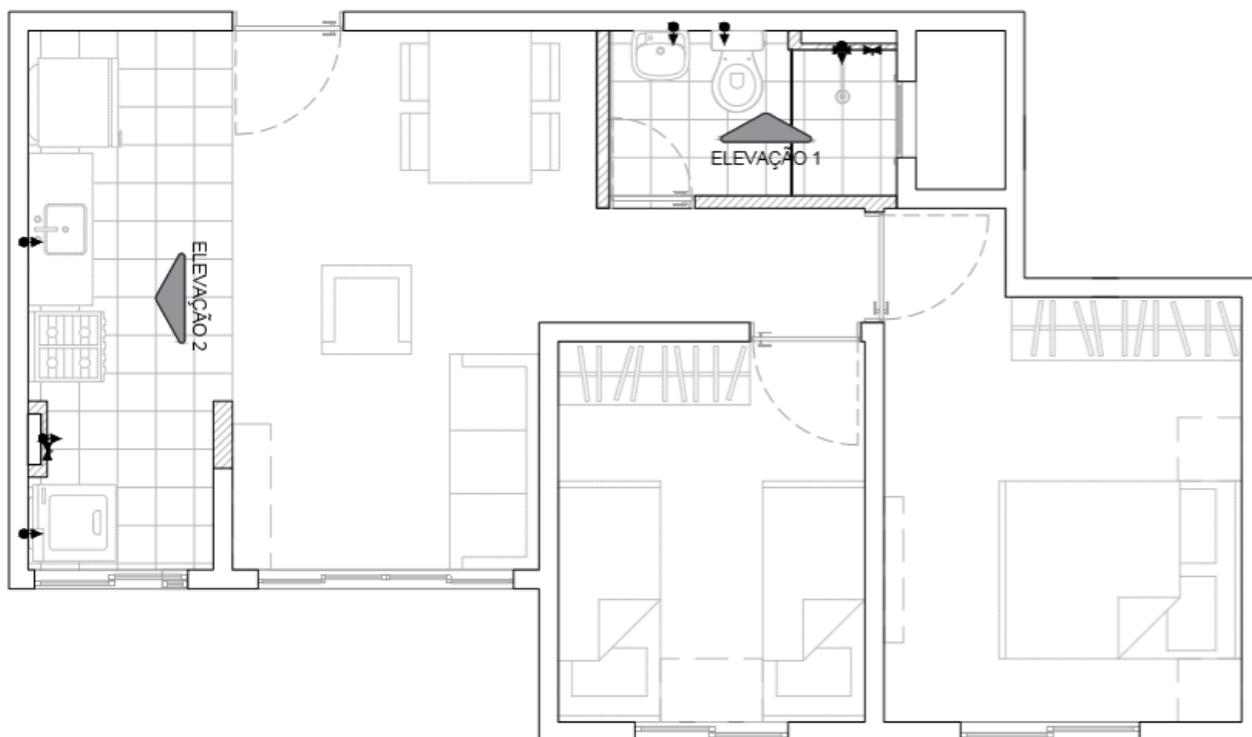
Banheiro Tipo E
Elevação 1
Sem escala



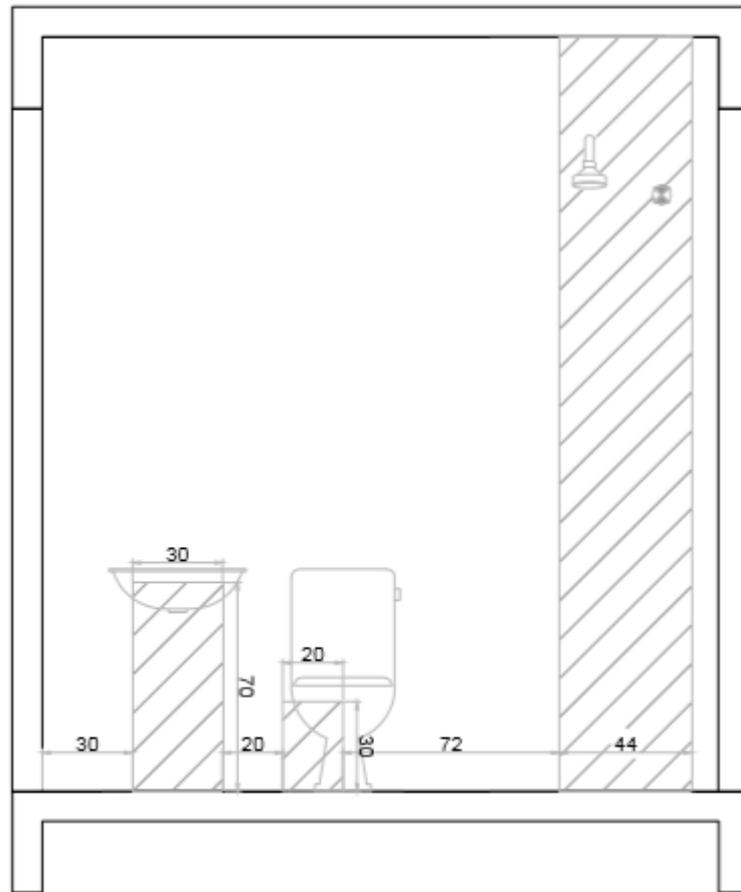
A.S. e Cozinha Tipo E
Elevação 2
Sem escala



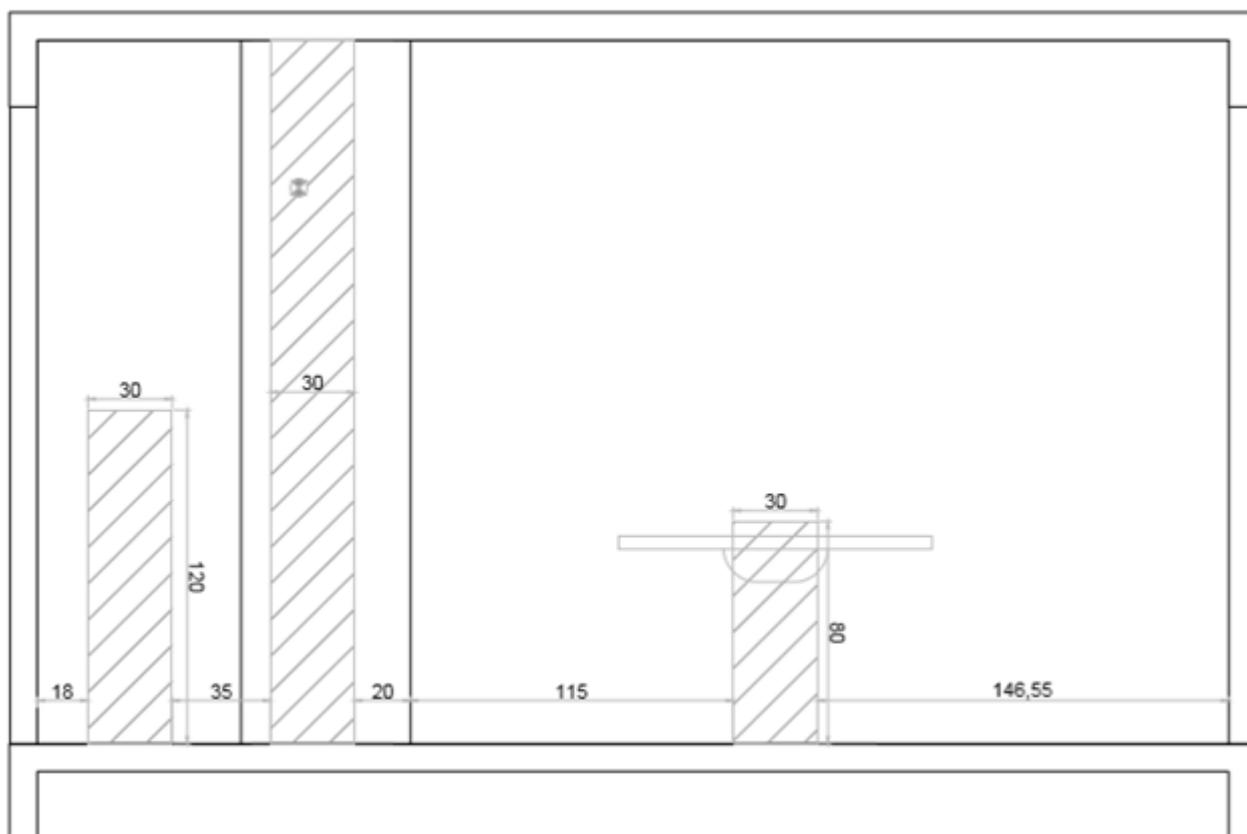
Sala Tipo E
Elevação 3
Sem escala



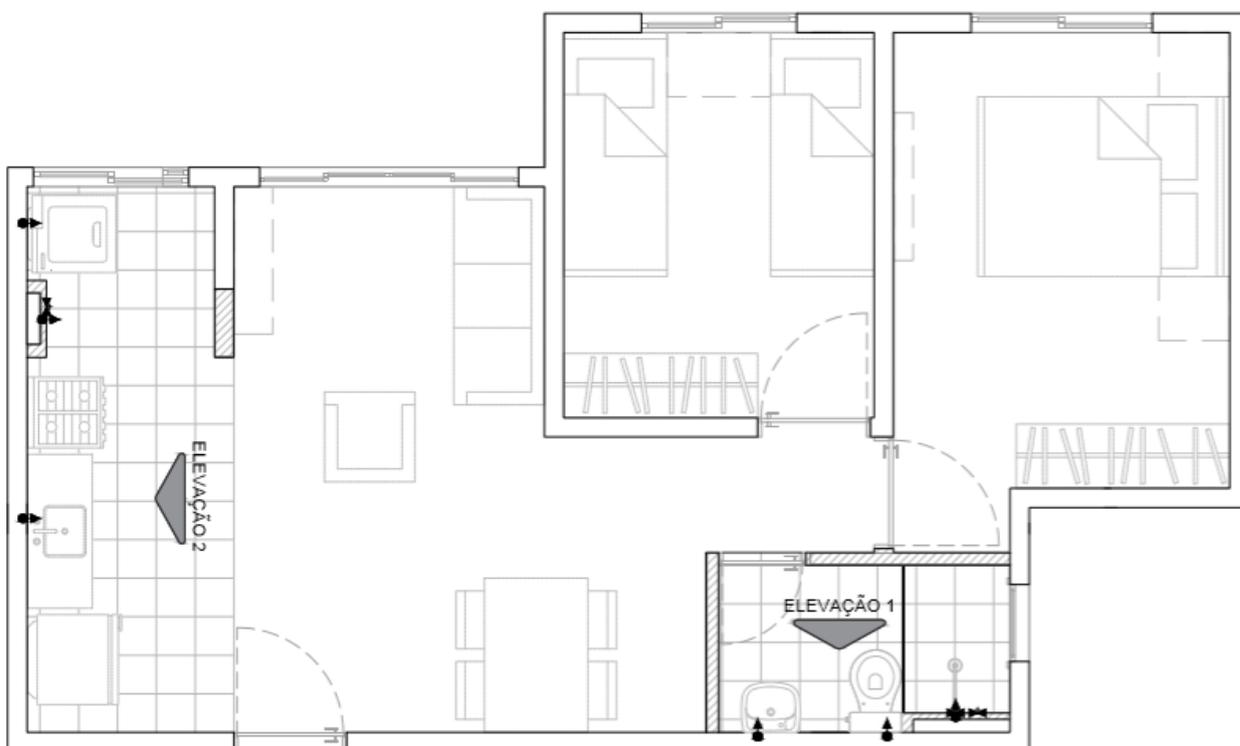
APTO TIPO F - BLOCOS 6 À 9
FINAIS 1 E 8
Sem escala



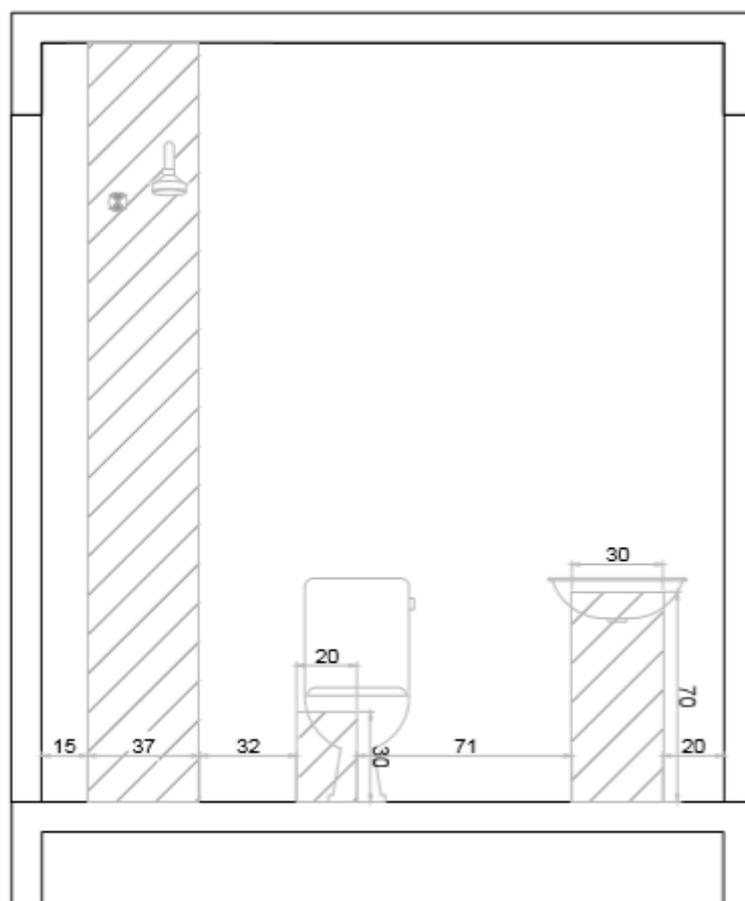
Banheiro Tipo F
Elevação 1
Sem escala



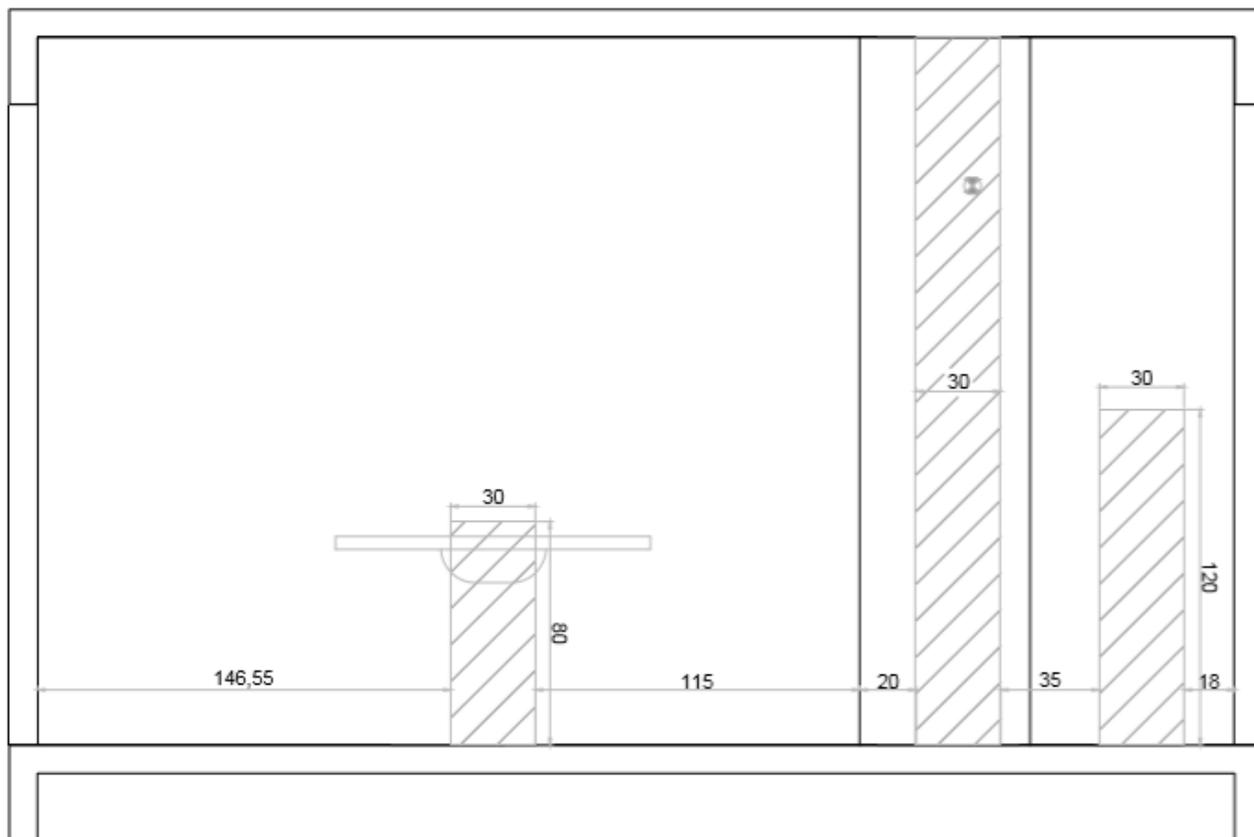
Cozinha e A.S. Tipo F
Elevação 2
Sem escala



APTO TIPO G - BLOCOS 6 À 9
FINAIS 4 E 5
Sem escala



Banheiro Tipo G
Elevação 1
Sem escala



Cozinha e A.S. Tipo G
Elevação 2
 Sem escala

Legenda instalações hidrossanitárias

	Ponto de água em planta
	Registro em planta
	Registro em elevação
	Região de passagem de tubulação