

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

ILHA
DE
Rhodes



Desde 1962

FREIRE MELLO

www.freiremello.com.br



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

ÍNDICE

	Pág
1. Introdução	03
2. Definições	04
3. Responsabilidade do proprietário	05
4. Responsabilidade da construtora	07
5. Assistência técnica	08
6. Tabela de prazos de garantia	09
7. Descrição do empreendimento	11
8. Projetos	11
9. Projetistas	11
10. Especificações	12
10.1. Unidades habitacionais	13
10.2. Área condominial	17
11. Fornecedores	18
12. Serviços de utilidade pública	18
13. Obras e serviços complementares	19
14. Movimentação e transporte interno	21
15. Estrutura	22
16. Vedações	24
17. Fachada	25
18. Cobertura	26
19. Instalação hidrossanitária	27
20. Instalação elétrica	35
21. Instalação telefônica	40
22. Instalação contra incêndio	41
23. Instalação de gás	43
24. SPDA Sistema de proteção de descarga atmosférica	44
25. Revestimentos	46
25.1. Cerâmicos	46
25.2. Granitos, mármore e pedras decorativas	48
26. Forro	50
27. Pintura	51
28. Esquadrias	53
28.1. Esquadrias em madeira e rodapés	53

28.2.	Esquadrias em alumínio	54
28.3.	Ferragens das esquadrias	57
29.	Vidro	58
30.	Elevadores	59
31.	Luz de emergência e gerador	60
32.	Antena coletiva	61
33.	Ar condicionado	62
34.	Sauna	64
35.	Sistema de exaustão coletiva	66
36.	Segurança: segurança patrimonial, segurança do trabalho, emergências, prevenção de acidentes, evacuação, rota de fuga	67
37.	Ambientes de uso comum, equipamentos e ligações	74
38.	Meio ambiente e sustentabilidade	77
39.	Programa de manutenção preventiva	85
40.	Anexo técnico	87
40.1.	Croqui de arquitetura com indicação das prumadas e pilares	

1. INTRODUÇÃO

Amigo proprietário,

Obrigado por escolher um empreendimento Freire Mello.

Você está recebendo juntamente com as chaves de seu apartamento, um exemplar do **Manual do Proprietário** do empreendimento denominado **Ilha de Rhodes**. Você também poderá consultar esse manual através do link: [http://freiremello.com.br/manual/ilha de rhodes 2/](http://freiremello.com.br/manual/ilha_de_rhodes_2/), utilizando a senha **rhodes2015**.

O objetivo deste Manual é informar sobre os itens que compõem a unidade, no âmbito da Construtora, orientar sobre a operação, o uso e a manutenção dos sistemas e auxiliar na elaboração do Programa de Manutenção Preventiva.

A leitura integral e a consulta permanente deste instrumento são essenciais, pois contribuirão decisivamente para o prolongamento da vida útil dos ambientes e equipamentos, evitando danos decorrentes de má utilização ou manutenção deficiente.

Antes da vistoria definitiva realizada na presença do proprietário ou de seu representante, a nossa equipe técnica revisou e testou previamente todas as instalações, equipamentos e elementos da unidade, registrando o resultado da inspeção.

Vale ressaltar que a Construção Civil não é um processo totalmente industrial, existindo ainda diversas atividades manufaturadas. Em função disto, podem ocorrer pequenas imperfeições, mas que não comprometerão a arência e a qualidade do conjunto.

São consideradas variações admissíveis da construção a ocorrência de pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em redes decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício na medida em que o mesmo está sendo solicitado por novas cargas ou pelo efeito de grandes variações de temperatura e vibrações; diferenças de texturas e coloração entre peças de origem natural como granitos, pedras, madeiras e diferenças de tonalidades entre as peças industrializadas inerentes ao processo de fabricação.

Após o recebimento da unidade, o zelo e a conservação do imóvel são a ser responsabilidades do proprietário, independentemente das garantias legais que lhe são asseguradas.

A Freire, Mello não assume qualquer responsabilidade por intervenções não autorizadas que venham a alterar o projeto original, o que pode inclusive acarretar perda da garantia prevista em lei, além de responsabilidade civil no caso de danos a terceiros.

2. DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento dos termos técnicos e legais adotados neste Manual, segue abaixo o significado de nomenclaturas utilizadas:

Área de uso comum partes da edificação pertencentes ao conjunto de proprietários e não podem ser utilizadas conjuntamente pelos condôminos, não podendo ser alienadas seradamente ou divididas.

Área de uso privativo áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, constituída da área da unidade autônoma de uso exclusivo destinada à atividade ou uso principal da edificação e da área privativa acessória destinada a usos acessórios como depósitos e vagas de garagem.

Componente unidade integrante de determinado sistema da edificação, com forma definida e destinada a cumprir funções específicas.

Empresa especializada organização ou profissional que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

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

Manual de uso, operação e manutenção documento que reúne as informações necessárias para orientar as atividades de conservação, uso e manutenção da edificação e a operação de equipamentos.

Manutenção conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender as necessidades e segurança de seus usuários. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas, quanto nas áreas comuns.

Manutenção preventiva caracteriza a manutenção rotineira que é caracterizada pela realização de serviços constantes e programados.

Manutenção corretiva compreende os serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, que exige intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das instalações e evitar danos, prejuízos ou riscos.

Operação conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos de forma a manter a edificação em funcionamento adequado.

Prazo de garantia período em que a Construtora/Incorporadora responde pela adequação do produto ao seu desempenho, dentro do uso que dele normalmente se espera.

Profissional habilitado pessoa física ou jurídica prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para o

exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas da edificação.

Prumada Conjunto de elementos de um sistema predial com um alinhamento vertical comum.

Sistema conjunto de elementos e componentes destinados a cumprir com uma macrofunção específica que a define.

Vida útil período de tempo em que um edifício ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento de níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos manuais.

Vício aparente é aquele de fácil constatação, detectado durante o recebimento do imóvel.

Vício oculto é aquele não detectável no momento do recebimento do imóvel e que pode surgir durante a utilização regular. Os comportamentos considerados naturais ou aqueles de constatação evidente por ocasião do recebimento, não são enquadrados como vício oculto.

3. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO.

A partir do recebimento tem início as responsabilidades do proprietário relacionadas ao uso do imóvel e a manutenção das condições de conforto, solidez, estabilidade, segurança, limpeza, saúde e salubridade.

Para manter tais condições em um nível satisfatório, **é essencial ler com atenção este Manual** que traz orientações e recomendações para a conservação, manutenção e o uso adequado do imóvel e seus componentes. "É necessário a realização integral das ações de manutenção pelo usuário, sem as quais se corre o risco da vida útil de projeto não ser atingida".

A Convenção Condominial regula as relações de Condomínio, os direitos, proibições e deveres dos condôminos ou usuários a qualquer título, das unidades que compõem e integram o **Edifício Ilha de Rhodes**, bem como a maneira e uso das partes comuns do prédio e a forma de administrá-lo, no regime e sob prescrição da legislação em vigor.

A Convenção obriga a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários, ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes e prestadores de serviços contratados. Os Regulamentos Internos que venham a ser elaborados e aprovados em Assembleia Geral complementam as regras de utilização do empreendimento.

A responsabilidade pela manutenção das áreas privativas da

edificação é do usuário da unidade autônoma.

IMPORTANTE!

- a) As intervenções estruturais devem ser previamente submetidas à análise do Condomínio de forma que possam ser aprovadas e supervisionadas, conforme prescreve a norma “NBR 16280: Reforma em edificações Sistema de gestão de reformas Requisitos”, **não sendo permitidas alterações que afetem a estrutura do prédio.**
- b) É responsabilidade do proprietário inserir as alterações realizadas nas unidades na atualização do conteúdo desse Manual.
- c) Durante as intervenções ou manutenções, rotas de fuga ou saídas de emergência não podem ser obstruídas, mesmo que temporária ou parcialmente, a menos que sejam criados trajetos alternativos.

ATENÇÃO!

- a) A correta utilização, limpeza, conservação e manutenção dos materiais e equipamentos constantes da unidade autônoma são responsabilidades do proprietário.
- b) A assistência técnica prestada pela Construtora se aplica **apenas a correção de vícios construtivos**, atendendo aos prazos de garantia contratuais e não se estende a manutenções, nem a modificações introduzidas no produto original.
- c) Os proprietários respondem individualmente pela manutenção das unidades autônomas e solidariamente com o síndico pelo conjunto da edificação.
- d) O Manual do Proprietário deve ser disponibilizado ao inquilino sempre que o imóvel for alugado, a fim de que o mesmo tome conhecimento das instruções e promova as manutenções necessárias.
- e) Em caso de revenda do imóvel o vendedor deve ressar este Manual para ser utilizado pelo novo proprietário.

O proprietário também é corresponsável pela manutenção das áreas comuns, devendo colaborar com o síndico no zelo pelo conjunto da edificação.

É muito importante a participação individual de cada morador na conservação do Condomínio, pois **o estado de conservação da área comum tem influência direta na valorização das unidades.**

Fazem parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício, a segurança patrimonial, a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

LOCATÁRIO PERANTE O CONDOMÍNIO

- a) O inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a conhecer e cumprir a Convenção e os Regimento Interno do Condomínio, devendo tal obrigação constar expressamente nos contratos de locação, sob todos os aspectos.
- b) No que tange à utilização da edificação, o inquilino responde, solidariamente com o proprietário, pelo prejuízo que causar ao Condomínio.

4. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA.

A Freire, Mello é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor e a legislação vigente.

O presente Manual foi elaborado em conformidade com o Manual de Garantias do Sinduscon, as Normas Brasileiras NBR 14037 “Manual de operação, uso e manutenção das edificações Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação”, NBR 5674 “Manutenção de Edificações Requisitos para o sistema de gestão de manutenção” e NBR 15575 “Edificações Habitacionais Desempenho”; consagrando os princípios da informação e transparência, assim como da boa fé objetiva nas relações de consumo pregadas pela Lei 8078/90.

A Construtora obriga-se a reparar, **dentro dos prazos de garantia, constantes da Tabela de Prazos de Garantia Anexo 2 do Contrato de Venda e Compra**, os vícios construtivos ou defeitos de fabricação em materiais e equipamentos.

As garantias dos materiais e equipamentos aplicados são limitadas e prescritas pela normalização brasileira e pelos fabricantes, segundo as características dos componentes e o processo de fabricação. Portanto, é fundamental a consulta à Tabela de Prazos de Garantia para os materiais e serviços aplicados na obra. **Expirado o prazo de garantia ou quando o dano for causado por uma das situações não cobertas pela garantia, o reparo enquadra-se como manutenção, devendo ser providenciado pelo proprietário.**

A Freire, Mello não se responsabiliza por danos oriundos do uso inadequado do imóvel e equipamentos ou por reformas e alterações feitas no projeto original, ainda que esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado. A falta de manutenção ou a manutenção deficiente também pode acarretar a perda de garantia.

O Manual do Ed. Ilha de Rhodes encontra-se disponibilizado no site da empresa: www.freiremello.com.br

5. ASSISTÊNCIA TÉCNICA.

ra solicitar atendimento de assistência técnica ra seu imóvel, contatar o **Serviço de Atendimento ao Cliente** da Freire, Mello preferencialmente através do endereço eletrônico: sac@freiremello.com.br ou pelos telefones 32044500/32044501/32044516, **indicando a natureza da ocorrência, o empreendimento, o número da unidade e telefone ra contato** .

A assistência técnica é aplicada **exclusivamente ra a correção de vícios construtivos ou defeitos de fabricação** em materiais e equipamentos **com base nos prazos de garantia, constantes da Tabela de Prazos de Garantia Anexo 2 do Contrato de Venda e Compra.**

A Construtora obriga se a prestar dentro dos prazos de garantia, o serviço de assistência técnica, rerando as solicitações procedentes "derivadas de vícios ou defeitos", constatadas nas visitas técnicas de avaliação realizadas por sua equipe. Os itens julgados não procedentes, ou seja, não enquadrados como vício ou defeito, não serão atendidos. Os atendimentos serão realizados conforme a sequencia de entrada das solicitações e a execução ocorrerá em horário comercial e em conformidade com o regulamento interno de cada Condomínio.

A garantia não abrange manutenções, serviços não realizados pela Construtora, defeitos motivados por gasto ordinário, comportamento natural do sistema motivado por reações às cargas estáticas, esgotamento da vida útil, abuso, negligência, mau trato, mau uso, alteração da destinação, extrapolação de sobrecarga, manuseio inadequado, falta de limpeza, descaracterização do sistema original, instalação incorreta, bem como defeitos oriundos de qualquer ato de terceiros ou caso fortuito.

Os danos causados pelos usuários ou seus contratados na operação e uso da edificação não são cobertos por assistência técnica e podem causar perda da garantia.

ra auferir a garantia oferecida, o proprietário deve manter o imóvel e componentes de forma adequada, obrigando se a realizar as manutenções periódicas e preventivas, nos termos recomendados pela Construtora, fornecedores e fabricantes. A falta de manutenção, o mau uso ou o dano acarretam a perda de garantia, impossibilitando o enquadramento como assistência técnica.

Alertamos que é comum instaladores e mantenedores de equipamentos causarem interferências em sistemas em funcionamento, inclusive ocasionando danos não cobertos por assistência técnica, portanto é extremamente importante que sejam acomnhados durante a realização desses serviços.

Durante a vigência dos prazos de garantia, a visita técnica não acarreta nenhum ônus ao cliente.

Atenção! Serviços enquadrados como manutenção não são atendidos por assistência técnica, como por exemplo: lubrificação, engraxamento, troca de lâmpadas, queimas de componentes por variação de tensão do fornecimento de energia, aperto de cabos, aperto de rafusos, ajuste de pinos de dobradiças, ajuste de molas, regulagens em geral, limpezas e recomposição de produtos após o vencimento dos prazos de validade específicos.

Atenção! Durante o período de vigência da garantia, a troca de peças e componentes, a substituição de equipamentos e as intervenções corretivas em geral competem exclusivamente ao fornecedor original ou a Construtora. Neste intervalo de tempo, as empresas contratadas devem realizar somente manutenções preventivas como acima mencionadas.

Atenção! A mobilização do suporte técnico será cobrada nos casos em que ficar constatado que a solicitação não se enquadra nas condições de garantia ou foi decorrente de dano, defeito motivado por gasto ordinário, falta de manutenção ou de intervenção de terceiros.

Atenção! Sistemas ou componentes originais alcançados por intervenções estruturais ou reformas, perdem a garantia.

6. TABELA DE PRAZOS DE GARANTIA.

Os prazos de garantia constam do anexo 2 do Contrato de Venda e Compra e tem validade a partir da data do Termo de Recebimento da Unidade ou da data do Habite se, o que primeiro ocorrer.

Os prazos de garantia dos materiais e serviços tem validade a partir da data de recebimento do imóvel ou do Habite-se, o que primeiro ocorrer.

Sistema		Especificação	Prazo
Equipamentos	Sistema de segurança	Problemas com a instalação Desempenho dos equipamentos, conforme Termo de Garantia do fornecedor	1 ano
	Antena coletiva		
	Automação de portões		
	Eletrodomésticos		
	Mobiliários		
	Equipamento de sauna		
	Sistema de aquecimento		
	Banheiras		
	Bombas e filtros		
	Proteção atmosférica		
	Gerador	Termo de Garantia do fornecedor e Contrato de manutenção	Fabricante
Elevador			
Telefone e interfone		Equipamento: Ver Termo de Garantia do fornecedor	Fabricante
		Instalação: infraestrutura, prumadas e cabos	1 ano
Esquadrias e Peças de madeira	Material	Resistência e comportamento da madeira, ferragens	1 ano
	Serviço	Funcionamento	2 anos
Esquadrias de Alumínio	Material	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	2 anos
		Durabilidade e acabamento perfis e fixadores	5 anos
	Serviço	Vedação e funcionamento partes móveis	2 anos
Impermeabilização	Material e serviço	Estanqueidade	5 anos
Instalações Elétricas	Fios e cabos	Resistência e durabilidade	1 ano
	Tomadas, disjuntores Interruptores e afins	Funcionamento da peça e acabamento externo	1 ano
	Instalação	Funcionamento do sistema elétrico na forma como foi executado e dentro dos drôes de projeto	1 ano
Instalações Hidrossanitárias	Tubos e conexões	Integridade do material	1 ano
	Louças e metais	Funcionamento e acabamento	1 ano
	Serviço	Funcionamento e vedação	1 ano
Revestimentos	Alvenaria e Reboco	Integridade do sistema e aderência	5 anos
	Cerâmico e Pedras	Desgaste e aderência	2 anos
	Fachadas	Estanqueidade do reboco e da cerâmica	3 anos
	Rejuntamento	Aderência	1 ano
	Pintura	Desgaste e coloração	1 ano
	Piso e forro em madeira	Resistência e comportamento da madeira	1 ano
	Forro de gesso	Fissura por acomodação estrutural e vedação	1 ano
Vidros	Material e Serviço	Problemas com a instalação, guarnições e acessórios	1 ano
Quadras	Piso	Defeitos na aplicação da pintura e vício de construção	2 anos
vimentação Viária	Base e sub base em asfalto	Defeitos decorridos da comctação e tipo do material	5 anos
Solidez e Segurança da Edificação	Estrutura	Defeitos em peças estruturais que possam comprometer a estabilidade da edificação	5 anos
Piscina	Revestimentos	Desgaste e aderência	2 anos
	Estrutura	Estanqueidade	5 anos
Instalações de Combate a Incêndio	Equipamentos	Desempenho, porta corta fogo, pressurização, iluminação de emergência	1 ano
Sistema de Cobertura	Serviço	Calhas e rufos	1 ano
	Material	Estanqueidade das telhas cerâmicas e em concreto	3 anos
		Integridade da estrutura e das telhas metálicas	5 anos
Instalações de Gás	Material	Resistência comtível com a pressão de utilização	2 anos
	Serviço	Vedação e desempenho	1 ano

7. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

O **Edifício Ilha de Rhodes** é do tipo residencial multifamiliar com 14.808,95 m² de área construída, composto por 46 (quarenta e seis) unidades habitacionais e 28 (vinte e oito) vimentos, sendo 01 (um) vimento Subsolo, 01 (um) vimento Térreo, 01 (um) vimento Garagem, 01 (um) vimento Lazer e 23 (vinte e três) vimentos Tipo com 2 (dois) apartamentos por andar, além do vimento Superior composto pelos reservatórios elevados, casa de máquinas dos elevadores, barrilete e telhado.

Os apartamentos Tipo com 46 (quarenta e seis) unidades, possuem sala de estar/jantar, 2 (duas) sacadas, circulação, 4 (quatro) suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto de serviço e banheiro de serviço, além de 03 (três) vagas de garagem e um box incluso. As áreas privativas dos aptos variam da seguinte maneira: Tipo 01 – 206,27 m² 12 unidades; Tipo 02 – 199,60 m² 12 unidades; Tipo 03 – 208,71 m² 01 unidade; Tipo 4 – 205,25 m² 11 unidades; Tipo 5 – 204,17 m² 09 unidades; Tipo 6 – 208,45 m² 01 unidade.

O sistema construtivo adotado é fundação em estaca hélice contínua monitorada no corpo do prédio e satas isoladas na periferia, estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria, esquadrias em alumínio, revestimento externo em stilha s cerâmicas e cobertura em telhas metálicas.

Este empreendimento encontra se legalmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício, Comarca de Belém, matrícula nº10115JP, Folha 10115JP/01.

8. PROJETOS.

Este Manual traz em anexo um croqui de arquitetura do vimento tipo com as indicações das prumadas e das posições dos pilares do prédio.

Convém lembrar que as informações aqui contidas são relativas ao projeto original. **O proprietário é o responsável pela atualização do conteúdo deste Manual em caso de modificações que alterem o produto original.**

O Condomínio receberá jogo completo dos projetos da edificação em meio eletrônico que será entregue à administração condominial, portanto, caso o proprietário necessite de uma prancha poderá solicitar uma cópia diretamente ao Condomínio. A Freire, Mello possui em arquivo as plantas aprovadas nos órgãos competentes.

9. PROJETISTAS.

Apresentamos a seguir a relação dos profissionais responsáveis pelos projetos do **Ilha de Rhodes** com o respectivo registro profissional.

Projeto	Profissional Responsável	CREA N°
Arquitetônico	Fábio de Assis Mello	8688 D /
Ambientação	Larissa Chady	9369 D /
Estrutural	Álvaro Cristo	2748 D /
	Marcio Ferreira	10745 D /
Fundação	Júlio Alencar	4866 D /
Hidrossanitário	André de Oliveira Sobrinho	6332 D /
Elétrico, Interfone, Telefone e CFTV	Eduardo Tuma	2284 D /
Combate à Incêndio	Clóvis Freire	6952 D /
SPDA	Eduardo Tuma	2284 D /
Gás	Laerte Baraldi Cumino	156878 D / SP
Exaustão coletiva	Márcio Antônio Cardoso	116267 D / SP

10. ESPECIFICAÇÕES

As especificações dos materiais tem por base o Anexo 1 do Contrato de Venda e Compra.

Todos os materiais integrantes desta obra são de primeira linha, adquiridos de fornecedores qualificados, atendendo às especificações das Normas Técnicas Brasileiras.

A Construtora garante que todo o material cerâmico aplicado em um mesmo ambiente é de mesma referência e não se responsabiliza, por possíveis diferenças de tonalidades entre as peças, originárias do processo de fabricação.

Os materiais cerâmicos adquirem variações de tonalidade em seu processo produtivo e a existência de peças não homogêneas, embora de mesma referência, não impõe a substituição do revestimento do ambiente, por constituir uma característica intrínseca do produto.

Não está especificado isolamento térmico e acústico ra os ambientes.

10.1 UNIDADES HABITACIONAIS:

A tabela abaixo discrimina os princípios materiais e componentes utilizados nas unidades habitacionais do empreendimento.

PISOS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala, Circulação, Suítes, Lavabo e Sacadas.	Porcelanato Mármore Bianco 60 x 60 cm Portobello ton. 49827 ou 49290	Portobello
Banheiros sociais.	Porcelanato Argila Cru 45 x 45 cm ton. 49008	Portobello
Área técnica	Pintura em tinta acrílica ra piso – Cor Cinza	Verbras
Cozinha, Área de serviço, Quarto e Wc	Cerâmica White Polar 41 x 41 cm ton. 49035	Portobello
RODAPÉS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala, Circulação e Suítes	Rodapé em PVC cor madeira Curupixá	Pormade
Lavabo	Granito Juraná	Art Pedras
REDES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala, Circulação, Suítes, e Quarto.	Tinta PVA Cor Areia Coralar	Coral
Lavabo	Textura rústica pintada na cor PVA Areia Coralar	Coral
Banheiros sociais	Cerâmica Infinita Linea Cru Mate 30 x 60 cm ton. 59100 ou 59101	Portobello
Cozinha e Área de Serviço	Cerâmica Infinita Punto Cru Br 30 x 60 cm ton. 61100	Portobello
WC Serviço	Cerâmica White Polar 30 x 46 ton. 49080	Portobello

Área técnica cozinha	Textura rolada com massa acrílica Suvinil e pintura Tinta PVA – Cor Preto Fosco Verbras	Suvinil e Verbras
Área técnica sacada	stilha de porcelana 5 x 5cm – Cor Argila ton. 8429 , Preta ton. 12030 e Branca ton. 12500	Atlas
Sacadas	stilha de porcelana 5 x 5 cm Cor preta	Atlas

TETO

Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sacada, Circulação, Cozinha, Área de serviço, Lavabo e Banheiros	Placa de Gesso. Tinta PVA Cor Branco Neve Suvinil	Multigesso e Suvinil
Área técnica	Placa de gesso, Textura rolada com massa acrílica Suvinil e Tinta PVA Cor Preto Fosco Verbras	Suvinil e Verbras
Sala, Quarto e Suítes	Correção de gesso e pintura com Tinta PVA Cor Branco Neve Suvinil	Multigesso e Suvinil

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Linha INOVA Cor Preto fosco	Alcoa

ESQUADRIAS DE MADEIRA

Ambiente	Acabamento	Fabricante
Entrada Social e Serviço	Porta de madeira Frizzata, ref: Fri002 0,80 x 2,10 m, Curupixá	Pormade
Suítes e Cozinha	Porta de madeira lisa, 0,70 x 2,10 m, Curupixá	Pormade
Banheiros e Quarto de serviço	Porta de madeira lisa, 0,60 x 2,10 m, Curupixá	Pormade

METAIS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Banheiros sociais e Lavabo	Torneira ra lavatório Mesa, Bica baixa cromada Link ref: 1197 C Chuveiro cromado c/ tubo rede Spot 1973 C CT Acabamento de registro de gaveta e de pressão cromado Link ref: 4900 C PQ Lnk Ducha higiênica com derivação Acabamento Izy/Plus Cabide Flex cromado ref: 2060 C FLX Porta toalha Flex cromado Argola ref: 2050 C FLX Saboneteira de rede Flex cromada – ref: 2010 C FLX peleira Flex cromada ref: 2020 C FLX	Deca
Cozinha	Torneira de cozinha rede, Bica móvel cromada Link ref: 1168 Acabamento de registro de gaveta cromado Link ref: 4900 C PQ Lnk	Deca
WC serviço	Torneira ra lavatório Mesa baixa CR 1197 C34 MAX Chuveiro cromado c/ tubo rede Spot 1973 C CT Acabamento ra registro de gaveta e pressão MAX Ducha higiênica com derivação MAX	Deca
Área de serviço	Torneira ra jardim MAX ref: 1153 C34 Acabamento de registro de gaveta MAX	Deca

Sacada	Cuba de aço inox Tramontina, Sobrepor ref. 93890/122 Torneira ra lavatório Mesa, Bica baixa cromada Link ref: 1197 C Acabamento de registro de gaveta Link ref: 4900 C PQ Lnk	Deca
Cozinha	Cuba dupla aço inox ref: 94030 207	Tramontina
FERRAGENS DE PORTAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Entrada Social e Serviço, Suítes, Cozinha e Quarto.	Fechadura Externa 55 mm – Zamac – Karli Ros 745/90E CR	do
Banheiros e lavabo	Fechadura Banheiro 55 mm Zamac Karli Ros 745 90B Raio CR	do
VIDROS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Janelas, balancins e portas alumínio em vidro comum, cor fumê 4 mm	Glassmax
Sacadas	Guarda corpo em vidro temperado, cor fumê 6 mm	Quality Temper
LOUÇAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Banheiro 2, Banheiro 4 e Lavabo	Cuba semi encaixe quadrada 420 mm Branco ref: NW L830) Bacia com caixa acoplada Monte Carlo Branco	Deca
Banheiro Master e Banheiro 3	Cuba de sobrepor quadrada 410 mm Branco ref: NW L730 Bacia com caixa acoplada Monte Carlo Branco	Deca
Banheiro Serviço	Lavatório de coluna 455 x 360mm Ravena Branco ref: L915 Bacia com caixa acoplada Village Branco	Deca

Área de Serviço	Tanque de coluna 535 x 510 mm Branco ref: TQ02	Deca
TOMADAS E INTERRUPTORES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Linha Liz	Tramontina
BANCADAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Cozinha, Lavabo, Banheiros e Sacada.	Granito Juraná	Art Pedras

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Observar atentamente as recomendações de limpeza, conservação e manutenção preventiva ra os princiis sistemas, materiais e componentes aplicados no empreendimento.

Atentar ra a validade dos componentes e promover a renovação necessária dentro da periodicidade recomendada a fim de prevenir possíveis consequências.

Antes de promover qualquer tipo de modificação em seu imóvel, verifique se o material aplicado ainda faz rte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores.

10.2 ÁREA CONDOMINIAL:

A tabela abaixo discrimina alguns materiais e componentes utilizados em área comuns do empreendimento que se estendem sobre a área privativa.

REDES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sacadas	stilha de porcelana 5 x 5 cm Cor Preta ton. 12030 e Branca ton. 12500	Atlas
Área técnica Cozinha	Textura rolada pintada com Tinta PVA Cor Preto Fosco	Suvinil
Área técnica Sacada	stilha de porcelana 5 x 5 cm Cor Argila – ton. 8429, Preta ton. 12030 e Branca ton. 12500	Atlas

11. FORNECEDORES:

Os principais fornecedores que colaboraram na construção deste empreendimento estão listados a seguir:

Item	Fornecedor	Contato
Ponto ra split	SETEC	(91)3323-9200 / (91)3323 9220
Argamassa colante	Quartzolit	(91)3223 4307
Cubas em inox	Tramontina	(91)4009 7700/(91) 4009 7701
Esquadrias em alumínio	Alurá/Alcoa Esquadro Ltda	(91)3276 8899/ (91)3276 8883
Esquadrias em madeira	Pormade	(91)3226 8856
Ferragens das esquadrias em madeira	do	(91)98124 5283
Forro de gesso	Multigesso	(91)4141 7728
Granitos e Mármore	Art Pedras	(91)3266 3880/ (91)3236 2731
Instalação de gás	Gás Metal	(91)3249 6926
Louças	Deca	(91)98258 5827/ (91)3212 2365
Metais sanitários	Deca	(91)98258 5827/ (91)3199 0449
Quadro elétrico das unidades	JNG	(91)98804 1430/(91)3237 5709
Revestimentos cerâmicos	Portobello	(91)3226 8856
Tintas	Coral Suvinil	(91)9811 0530/ (91)3226 5458
Tomadas e Interruptores	Tramontina	(91)4009 7700/ (91)4009 7701
Vidros	Glassmax Quality Temper	(91)3218 5120/ (85)3474 0613

12. SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA:

Ao receber sua unidade, providenciar o quanto antes os pedidos de ligação individual junto às concessionárias de serviços públicos, uma vez que a solicitação demanda certo tempo para ser atendida .

Para maiores informações, consultar diretamente cada concessionária pública, a fim de conhecer os critérios vigentes.

Na instalação de serviços privados (telefonia, internet ou televisão), consultar a operadora de sua escolha.

O edifício já possui cabeamento da operadora NET ra telefonia, internet ou televisão. Os proprietários que desejarem contratar um dos planos dessa concessionária contactar a Quality Telecom 4003 0493

As informações ra solicitação de uma ligação nova na CEL, concessionária local de energia elétrica, poderão ser obtidas através do telefone **0800 091 0196**. Comumente a documentação necessária compreende o RG, o CPF e cópia do contrato de Compra e Venda ou de Locação devidamente reconhecidos em Cartório, além das informações técnicas abaixo:

drão de entrada	Trifásico
Disjuntor	70 Ampéres

Unidades	Bitolas das fases e do neutro
401/402 ao 901/902	3 fases de 16 mm ² e 01 neutro de 16 mm ²
1001/1002 ao 1801/1802	3 fases de 25 mm ² e 01 neutro de 25 mm ²
1901/1902 ao 2601/2602	3 fases de 35 mm ² e 01 neutro de 25 mm ²

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

O Condomínio deve fiscalizar e acomhar no âmbito interno as instalações realizadas por prestadores de serviço, a fim de impedir danos e interferências nos sistemas condominiais e residenciais existentes.

As ligações de água fria e esgoto são entregues em funcionamento.

No caso de transferência de linha telefônica, consultar diretamente a sua operadora.

13. OBRAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES

As alterações e reformas pretendidas pelos proprietários devem ser obrigatoriamente autorizadas e supervisionadas pela administração condominial, conforme exige a Norma NBR 16280.

A norma estabelece a necessidade da apresentação prévia de um plano de reforma, com projetos devidamente aprovados nos órgãos competentes, laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto com a respectiva anotação de responsabilidade técnica. Não podendo a modificação comprometer a segurança da edificação e de seu entorno ou avançar sobre áreas comuns. Cabe ao síndico ou seu preposto, com base no plano apresentado, conceder ou não a autorização ra o início das obras, supervisionar as intervenções e realizar vistoria após o término.

Os documentos apresentados para aprovação e o arquivo são meramente acessórios, a responsabilidade pelo serviço efetivamente realizado é sempre do executor da obra que responde integralmente pela intervenção, inclusive na esfera legal.

A realização de **serviços complementares** após o recebimento, como colocação de armários, mudança de pontos elétricos e hidrossanitários, fixação de telas e acessórios e outras não constantes do projeto original, são de inteira responsabilidade do proprietário.

Durante as intervenções ou manutenções, rotas de fuga ou saídas de emergência não podem ser obstruídas, mesmo que temporária ou parcialmente, a menos que sejam criados trajetos alternativos.

A localização dos pilares e das prumadas na unidade está indicada no croqui anexo.

As mudanças das características originais acarretam a perda de garantia, não cabendo sobre as mesmas atendimento de assistência técnica.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Quando um ambiente for sofrer intervenção, retirar os pequenos objetos e proteger os acabamentos, os metais, vidros, os mobiliários, cobrindo os contra eventuais riscos e danos causados por baques, massas e produtos químicos.

Antes da furação das redes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas. Ver croqui anexo.

Evitar a perfuração da rede junto ao quadro elétrico e nos alinhamentos de interruptores e tomadas para evitar danos à fiação elétrica.

A instalação de telas de proteção deve ser realizada por pessoal habilitado. Os pontos de fixação devem ser locados considerando a resistência mecânica da superfície de ancoragem e o distanciamento das arestas. Os furos externos precisam receber o tratamento vedante para não permitir a percolação de água para o substrato, caso contrário, pode ocasionar infiltrações, descolamento de stilhas, trincas e fratura do reboco.

Não perfurar lajes impermeabilizadas.

Em caso de fixação de tomadas em armários, certificar se de que foram adequadamente isoladas.

Os sifões e ligações flexíveis nos banheiros e cozinha foram previamente testados e aprovados. Após a montagem de armários, verificar se essas peças foram reinstaladas corretamente pelo contratado e não apresentam vazamento.

ATENÇÃO! REFORMAS

- a) Atender a norma NBR 16280 Reforma em Edificações Sistema de gestão de reformas” da Associação Brasileira de Normas Técnicas, submetendo obrigatória e previamente a alteração pretendida à administração condominial.
- b) Comunicar o período da intervenção e cumprir o regimento interno.
- c) Observar o regulamento ra credenciamento de técnicos e operários, horários de trabalho e de entrada e saída de material.
- d) Não obstruir, em nenhuma hipótese, as portas cortafogo e o acesso à escada, pois em caso de sinistro, tais atitudes consideradas gravíssimas, poderão inclusive impedir o recebimento de seguros.
- e) Danos a áreas comuns ou a terceiros decorrentes de reformas incidem exclusivamente sobre o condômino responsável.
- f) **Não efetuar**, em hipótese alguma, alterações que impliquem em **demolição total ou parcial de elementos estruturais** da edificação ou interfiram nas prumadas das instalações principais (hidrossanitária, elétrica, gás e outras).
- g) As lajes não devem ser sobrecarregadas por entulho ou materiais estocados, especialmente no meio de seus vãos.
- h) Nas obras, providenciar a retirada regular de entulho, devidamente acondicionado, mantendo livres as áreas vizinhas afetadas.
- i) Especial atenção deve ser dada ao uso dos elevadores no transporte de materiais ou utensílios, tanto em relação a capacidade de carga, quanto a proteção das cabines.
- j) Para atividades em altura com risco de queda, atender as determinações das NR.18 e NR.35 do Ministério do Trabalho.

14. MOVIMENTAÇÃO E TRANSPORTE INTERNO.

Para o transporte de móveis e/ou equipamentos devem ser observadas as dimensões dos ambientes; bem como as do elevador de serviço (largura de 1,30 m; profundidade de 1,40 m; altura de 2,20 m e vão da porta com 0,80 m x 2,00 m).

Os acessos à unidade (social e serviço) possuem vãos de 0,80 m x 2,10 m; os dormitórios de 0,70 m x 2,10 m e banheiros de 0,60 m x 2,10 m.

Datas e horários de mudanças ou movimentações devem observar o regulamento interno e ser antecipadamente comunicadas à administração condominial.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Atenção especial deve ser dada a movimentação de cargas sobre o piso, especialmente durante mudanças, uma vez que os ambientes já foram inspecionados por ocasião da entrega da unidade.

Proteger a cabine do elevador durante a subida ou descida de materiais e outros objetos.

Providenciar a retirada de pelão, isopor, plásticos ou materiais similares usados na embalagem de objetos, os quais não podem ser estocados nas saídas de emergência.

Os resíduos maiores (móveis, armários,...) devem ser **imediatamente** retirados após o descarte, sendo o proprietário o responsável por esta remoção.

Atenção! A não remoção dos resíduos e o armazenamento indevido pode resultar em notificação e multa administrativa.

15. ESTRUTURA.

A estrutura da edificação é um sistema reticulado no qual foi utilizado concreto armado.

Por se tratar de um sistema rígido composto por materiais de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, resistência e dilatação térmica é natural, nos anos subsequentes à construção, o aparecimento de pequenas fissuras nas redes ou lajes, em função da acomodação natural da edificação ao terreno e de seu carregamento progressivo, de flechas em elementos estruturais, de variações bruscas de temperatura e até mesmo por vibrações do tráfego nas imediações, fato que não compromete a segurança e a salubridade da edificação.

As estruturas de concreto com grandes dimensões, sujeitas a variações de temperatura, possuem juntas para absorver os movimentos de dilatação e de contração e acomodar movimentos diferenciados de assentamento de fundações.

Atenção! Em uma edificação de concreto armado, como é o caso do **Ed. Ilha de Rhodes**, **NÃO É POSSÍVEL** a retirada, mesmo parcial, de pilares, vigas ou lajes, de forma a preservar a solidez e a segurança da edificação. Em caso de reforma ou alteração em seu ambiente, certifique-se de que a estrutura não seja danificada.

Atenção! A estrutura não deve ser sobrecarregada além dos limites previstos para edifícios residenciais, a fim de não comprometer a estabilidade.

A carga máxima admissível para as lajes é de 200 Kg/m²

As lajes do vimento tipo são especificadas em concreto armado convencional de 10 a 15 cm e não recebem tratamento impermeabilizante, nem são consideradas estanques.

Intervenções no projeto original, abertura de vãos não previstos, sobrecarga acima do limite e a ocorrência de infiltrações continuadas, podem acarretar perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Atenção! Não retirar total ou parcialmente nenhum elemento estrutural, pois isto pode abalar a solidez e a segurança da edificação.

Atenção! É proibida a perfuração vigas e pilares e abertura de vão em lajes sem a autorização formal do autor do projeto estrutural.

A estrutura em concreto deve ser preservada do contato com produtos químicos, em especial os ácidos.

Evitar impactos de grande intensidade sobre as peças estruturais, bem como sua exposição ao fogo.

Verificar periodicamente a integridade da estrutura, observando o aparecimento de trincas, exposição da ferragem, carbonatação, manchas, estalactites e estalagmites.

Atenção! As fissuras devem ser corrigidas por ocasião da manutenção da pintura, devido ao tempo que necessitam para se estabilizarem, em função da atuação das cargas estáticas e dinâmicas.

Nas peças estruturais podem ser fixados armadores de rede do tipo arafusado, sendo proibida a quebra de qualquer peça estrutural por chumbamento do armador do tipo embutido.

Não alterar a seção das aberturas em elementos estruturais por passagem de dutos ou tubulações.

Não permitir que sejam introduzidos quaisquer objetos nas juntas de dilatação.

Atenção! As lajes não podem ser utilizadas para armazenamento de materiais pesados ou entulhos, especialmente no meio dos vãos.

As lajes devem ser limas à seco, o uso de água está indicado apenas para a limpeza de lajes impermeabilizadas.

Atenção! O resfriamento excessivo da laje em clima quente e úmido pode gerar o "fenômeno da condensação", que ocorre normalmente quando o ar saturado é resfriado, evitar portanto o direcionamento do fluxo do ar resfriado diretamente sobre pisos ou forros. O proprietário que desejar utilizar condicionadores de ar em seus ambientes de forma permanente, deve promover o

prévio isolamento dos ambientes de sua unidade, a fim de evitar que o ar quente e úmido das unidades contíguas possam condensar gerando incômodo ou dano.

Manter os ambientes arejados. A falta de circulação do ar, especialmente em regiões de grande umidade relativa, propicia o surgimento de mofo, decorrente da condensação interna de água.

16. VEDAÇÕES.

No **Ed. Ilha de Rhodes**, as alvenarias constituem elementos de vedação e foram construídas com tijolos cerâmicos de 08 furos de dimensões 23x23x11 cm nas redes externas e 23x23x8 cm nas redes internas, não possuindo características estruturais.

A alvenaria de blocos cerâmicos assentada e rebocada com argamassa de cimento possui bom isolamento acústico e térmico, além de resistência mecânica para fixações de pequenas cargas de ocupação como prateleiras, armários, armadores e artigos de decoração.

A alvenaria é uma composição de diferentes materiais que acomunham a dinâmica estrutural e resistem a fatores internos e externos como vibrações, variações de temperatura, umidade relativa do ar e precipitações atmosféricas. Em virtude dessa movimentação e exposição são esperadas pequenas fissuras em função da rigidez dos materiais. As fissuras mais frequentes são encontradas nas junções da alvenaria com as peças estruturais, junto às aberturas de janelas e portas e nas quinas entre redes.

As redes que contêm **prumadas** de água e esgoto, elétrica, gás ou outras não poderão ser demolidas.

Demolição ou mudança na posição original da rede, aberturas não previstas, substituição do revestimento, intervenção estrutural e a ocorrência de infiltrações não tratadas, acarretam perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A integridade da alvenaria deve ser inspecionada anualmente.

Reconstituir aberturas, rachaduras ou trincas que permitam a passagem de água e a proliferação de fungos.

Não sobrecarregar a alvenaria além dos limites normais de utilização.

Atenção especial com as redes onde existam quadros elétricos e tubulações embutidas em geral, a fim de preservá-las contra possíveis perfurações ou danos. Observar o croqui indicativo.

É admissível o aparecimento de fissuras ao longo dos primeiros anos, em virtude principalmente do carregamento progressivo da estrutura e de variações

bruscas de temperatura, que devem ser corrigidas por ocasião da manutenção da pintura. São consideradas aceitáveis e normais em redes, as fissuras não perceptíveis a distância de um metro e que, no caso específico de redes externas, não provoquem infiltração para o interior da edificação.

Manter o ambiente bem arejado, especialmente nos períodos chuvosos, para que não ocorra mofo, decorrente de condensação de água por falta de circulação do ar. Combater o mofo com formol ou água sanitária diluída em água.

Para a fixação de acessórios, utilizar somente buchas e refusos apropriados, evitando imbricados que podem causar fissuras.

Recomenda-se apenas a instalação de um armador de rede por rede, devidamente chumbados com argamassa forte.

Não lavar redes e tetos com água e produtos abrasivos.

MEDIDAS PARA ARMADOR DE REDE

As medidas comumente usadas para armadores de rede são:

- ¿ Distância de aproximadamente 3,75 m para armadores posicionados em redes opostas.
- ¿ Quando posicionados em paredes vizinhas, considerar no mínimo de 2,25 m para cada lado, distância contada a partir da aresta de encontro das redes.
- ¿ Quanto a altura em relação ao piso, utiliza-se $\pm 2,00$ m.
- ¿ Medidas abaixo do indicado prejudicam o uso e o conforto. Quando a distância for maior, existem recursos para ajuste como prolongadores, molas, correntes e extensores.

17. FACHADA.

A fachada é elemento fundamental de uma obra arquitetônica, item que agrega valor ao seu patrimônio e, portanto não deve ser descaracterizada. Qualquer alteração, somente deverá ser realizada após aprovação em Assembleia Geral e mediante prévia consulta ao autor do projeto a quem estão reservados os direitos autorais.

Considera-se ainda como alteração de fachada: a fixação de objetos ou equipamentos e a abertura de vãos no exterior da edificação.

Caso a Assembleia resolva autorizar fechamentos de sacadas por grades, esquadrias ou vidro, é recomendável que estes sejam feitos mediante um projeto pré-aprovado, a fim de preservar a identidade da edificação e o estilo arquitetônico. Admite-se a possibilidade da colocação de telas de proteção que devem ser executadas por pessoal habilitado.

As pinturas de varandas ou áreas voltadas para o exterior devem guardar conformidade com o drão da fachada.

Um rejuntamento bem preservado contribui para prolongar a estabilidade do revestimento externo.

As juntas de dilatação são projetadas para aliviar as tensões provocadas pela movimentação predial preservando as vedações e o revestimento externo.

Atenção! O estado de conservação da fachada e a preservação da harmonia arquitetônica do conjunto tem influência direta na valorização do empreendimento.

Reformas, vibrações, impactos, aplicação de produtos abrasivos ou alcalinos e exposição a altas temperaturas podem acarretar perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

As fachadas precisam de manutenção periódica, uma vez que o revestimento está permanentemente exposto às intempéries. Atenção especial deve ser dada ao rejuntamento externo que precisa ser revisado semestralmente e reconstituído quando necessário, pois a correção de fissuras e desgastes no rejuntamento é essencial para garantir a estabilidade e a estanqueidade do revestimento.

Com relação ao revestimento, a cada ano verificar a presença de eflorescência, manchas e peças quebradas.

Antes de furar qualquer superfície, consultar os projetos e manuais para evitar perfurações em tubulações e prumadas.

Para fixação de acessórios, utilizar somente buchas e parafusos apropriados, evitando impactos que podem causar danos.

Atenção! Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, procurar não danificar o revestimento e tratar os furos com material vedante para evitar a infiltração de água e suas consequências.

18. COBERTURA

A cobertura é um sistema que engloba o telhamento, a estrutura do telhado e a rede pluvial e tem a finalidade de proteger a edificação, assegurando estanqueidade e salubridade.

A estrutura do telhado foi executada em madeira de lei tratada com preservante e o telhamento utiliza telhas: Telhas de aço galvanizado trapezoidal, modelo TP 40, largura 1.10 m, espessura 0.5 mm, cor natural do aço, da ISOESTE.

O sistema pluvial da cobertura compreende as calhas e as tubulações de descida.

Impactos diretos sobre o telhamento, danos gerados pelo trânsito de pessoas, instalação de equipamentos que perfurem a cobertura, reformas ou alterações, intervenção de terceiros no sistema fixação das telhas e retenção permanente de água causam perda da garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A cobertura precisa de inspeção periódica, pois é um sistema permanentemente exposto às intempéries.

Atenção! A rede pluvial (calhas e descidas) requer constante inspeção para verificar se os tubos de queda permanecem desimpedidos.

Realizar limpeza mensal nas calhas e descidas para evitar entupimentos que podem ocasionar transbordamentos e danos. Mesmo com a instalação de grelhas ou grades para proteger o tubo de queda, a verificação deve ser sistemática, pois estas proteções também podem sofrer obstrução. Durante o período chuvoso a inspeção deve ser intensificada.

Nunca pisar diretamente sobre as telhas.

É comum instaladores e mantenedores de antenas e outros equipamentos localizados na cobertura causarem interferências nas condições originais, inclusive ocasionando danos não cobertos por assistência técnica. O Condomínio deve manter vigilância e rígido critério na autorização de acesso à área da cobertura, inclusive por questões de segurança.

Inspeccionar regularmente o estado do telhamento, procedendo ao reposicionamento de peças deslocadas pelo vento.

Verificar anualmente a integridade do sistema, a vedação, a fixação, a estrutura, o engradamento, reconstituindo o que for necessário.

A manutenção das coberturas deve ser realizada por pessoal habilitado, pois há risco de queda. Não pisar diretamente sobre o telhamento, desvendar o telhado aos poucos ou pringar trajetos, usar linha de vida e os equipamentos de segurança obrigatórios.

19. INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA.

O sistema hidrossanitário predial destina-se a suprir a edificação de água potável, bem como coletar e dar destino ao esgoto sanitário e águas pluviais.

O sistema é constituído pela rede de água vertical, que compreende as colunas principais de água fria, esgoto e pluvial, chamadas primárias (indicadas

no croqui em anexo); reservatórios inferior e superior; além da rede horizontal que são ramais secundários que servem as unidades e os ambientes condominiais.

A rede horizontal conduz água fria ra as unidades e coleta suas águas residuais. Estas águas residuais são direcionadas ra as prumadas, seguindo até o sistema fossa/filtro/clorador, antes de serem lançadas na rede pública.

A rede pluvial recebe contribuições da cobertura e dos vimentos expostos à precipitação atmosférica conduzido as através de prumadas pluviais ra a rede pública.

O fornecimento é feito pela COSAN (Comnhia de Saneamento do rá) e após ssar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água chega ao reservatório inferior (cisterna), localizada no subsolo, de onde é recalçada através de conjunto de eletrobombas ra o reservatório superior (caixa d'água), descendo então por gravidade, através das prumadas também chamadas colunas de distribuição ou ramais primários, ra alimentar os diversos recintos prediais.

O reservatório superior é alimentado pelo inferior através de duas bombas de recalque. O acionamento automático é feito por eletrobóias na medida em que a caixa d'água atinja o nível mínimo. O aviso ou "ladrão" consiste na tubulação de extravasão e conduz o excesso de água ra local visível, servindo de alerta sobre o transbordamento do reservatório. A tubulação de limpeza é utilizada ra o esvaziamento da caixa d'água ra limpeza ou manutenção.

As bombas de recalque estão localizadas no subsolo, a de incêndio no vimento superior e a bomba de drenagem no subsolo.

As prumadas e os ramais secundários da rede de água fria, possuem registros que permitem controlar o abastecimento de água em caso de vazamento ou necessidade de manutenção.

Os registros das prumadas estão localizados no barrilete que interliga a caixa d'água a cada prumada de água fria, devidamente identificadas.

A rede hidráulica da edificação possui duas válvulas redutoras de pressão com as respectivas reservas, cuja função é regular a pressão interna da rede ra que não ultrasse o limite normativo, evitando o rompimento da tubulação.

A água de reuso, de origem pluvial, é imprópria ra consumo humano e está armazenada em cisterna, localizada na área de grama do vimento Térreo, ra uso apenas em jardinagem e serviços de limpeza.

Os metais utilizados nas unidades (torneiras, duchas e registros de pressão e de gaveta) da marca DECA, estão ligados a rede de abastecimento de água por conexões do tipo SRM (solda e rosca metálica).

Os chuveiros elétricos devem ser comtíveis com o dispositivo DR com potência de até 4.000W ra 220V. **Verificar a comtibilidade na embalagem**

do produto antes da compra.

Na cozinha da unidade há um ponto ra filtr o situado sobre a bancada.

Danos causados por imcto, perfurações ou entupimentos; instalação incorreta de equipamentos; manobra indevida de registro, válvula ou bombas; exposição de arelhos ou peças a pressões acima do râmetro normativo; falta de manutenção preventiva, reros realizados por terceiros e alteração da condição original acarretam a perda da garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Os componentes hidrossanitários necessitam de permanentes cuidados de conservação e manutenção.

A manutenção preventiva e periódica das instalações hidrossanitárias são de responsabilidade dos usuários e a falta de manutenção pode acarretar entupimentos e avarias não cobertos por assistência técnica.

Entupimentos decorrentes de restos de obra se revelam imediatamente após iniciado o uso regular e devem ser comunicados ra a correção devida. Entupimentos que arecem meses após o uso regular geralmente se explicam por utilização indevida, falta de limpeza ou manutenção inadequada, portanto, seguir as recomendações contidas nesse manual.

Utilizar sempre peças originais ou com desempenho e características comprovadamente equivalentes, não fazer adaptações.

Não lançar água na tubulação com temperatura acima de 80° C.

Antes de executar qualquer furação de rede, cons ultar o croquis das prumadas.

Na manutenção não utilizar materiais pontiagudos e perfurantes ra preservar a integridade de tubos, peças e conexões.

No caso de vazamentos em tubulações, fechar o registro do ambiente e providenciar um encanador. Caso o vazamento persista após o fechamento do registro interno, comunicar imediatamente a situação ao zelador. A extensão do vazamento determinará a necessidade do fechamento temporário do registro do barrilete.

VAZAMENTO DE ÁGUA

Rede vertical	Rede horizontal
<i>Coluna predial (prumada) de água ou esgoto</i>	<i>Ramal que liga a unidade à coluna predial</i>
<i>Uso geral / registro condominial</i>	<i>Uso rricular / registro no artamento</i>
<i>Responsabilidade do Condomínio</i>	<i>Responsabilidade do proprietário</i>

- ¿ Os vazamentos oriundos da rede vertical são de responsabilidade do Condomínio, inclusive quando afetam as unidades, exceto se o condômino causar o vazamento.
- ¿ Quando na rede horizontal, ou seja, nos ramais que servem as unidades, os vazamentos e danos devem ser rerados pelos proprietários.
- ¿ O vazamento mais comum ocorre em teto de banheiro e tem origem na unidade imediatamente acima, seja por falhas no piso da unidade superior (rejuntamento ou peças quebradas) ou por dano na tubulação da rede horizontal embutida no forro. Comunicar a situação ao morador de cima e solicitar que verifique de início às condições do piso e do rejuntamento. Se estiverem íntegros, será necessário proceder uma abertura no forro de baixo ra identificar a causa da infiltração.

Atenção! O uso de água de poço desgasta as peças internas dos metais (registros, torneiras, duchas e similares) e acarreta perda de garantia do fabricante.

Limr regular mente os metais sanitários apenas com no macio, ág ua e sabão neutro ou produtos próprios ra li mpeza de metais. Nunca usar lãs de aço, sapólio, produtos químicos ou abrasivos. O acabamento deve ser preservado de riscos, não usar chaves de aperto sobre ele.

Substituir os vedantes dos registros de pressão, misturadores e torneiras sempre que, na posição fechada, apresentarem gotejamento e anualmente verificar os anéis, as gaxetas e a estanqueidade dos registros de gaveta.

Os acabamentos de registros e torneiras podem ser trocados desde que haja comtibilidade com a base, ou seja, sem que esta seja necessariamente substituída. A comtibilidade varia de acordo com cada fabricante.

Não apoiar peso ou utilizar registros e torneiras como cabide, pois isto poderá danificá los.

Não apertar de maneira excessiva as torneiras e registros, pois isso pode causar dano à peça e a superfície de apoio.

Os chuveiros, esguichos, duchas, aeradores e similares devem ter os orifícios de seus crivos limpos semestralmente, pois as impurezas da água podem bloquear ou alterar o direcionamento normal do fluxo.

Realizar a cada mês a inspeção e limpeza periódica em todos os ralos, caixas e sifões, a fim de prevenir entupimentos.

Atenção! Os sifões e ralos sifonados devem ser mantidos **com um nível**

mínimo de água (fecho hídrico) para impedir a saída dos odores. Lançar periodicamente água nos ralos sifonados, pois com o tempo ela evapora, deixando escapar os gases da tubulação. Após recolocar água, se o mau cheiro persistir, verificar se a peça interna do ralo, removível em algumas marcas, não foi retirada ou desencaixada.

Os sifões foram testados antes da entrega e devem ser preservados de baques que podem desconectar seus componentes e causar vazamentos.

Atenção! Após a montagem de armários, verificar se os instaladores remontaram os sifões da maneira adequada, ou seja, sem apresentar vazamento.

Em sifões plásticos, evitar o despejo de água muito quente que poderá deformar e prejudicar a funcionalidade da peça. Quando o uso de água quente for habitual preferir os sifões metálicos.

Evitar batidas que podem danificar os engates flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas dos vasos sanitários.

Os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior e ocasionem obstruções. Nunca deixar os ralos sem as grelhas.

Nunca jogar gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e lavatórios, ensacar e despejar no lixo.

Atenção! Nunca subir ou apoiar peso sobre louças e bancadas, pois estas podem quebrar e causar ferimentos graves.

Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários: pel higiênico, folhas de pel, absorventes, fraldas descartáveis, cotonetes, preservativos, grampos, cabelo ou outros materiais que possam obstruir a tubulação.

Cuidado na fixação de produto desodorizante ou pedra sanitária, pois a queda do suporte para o interior do vaso pode causar entupimento. Preferir os adesivos.

Para a limpeza das louças sanitárias, utilizar água, sabão e desinfetantes. Nunca fazer uso de materiais abrasivos ou esponjas de aço.

Para desentupir vasos sanitários, o habitual é usar o desentupidor apropriado.

O mecanismo de descarga deve ser inspecionado, limpo e regulado semestralmente.

Visitar regularmente os ralos de fixação das louças e dos tampos sanitários e a porca das torneiras que podem necessitar de reaperto, devido ao uso diário e contínuo.

Todos os equipamentos dos banheiros estão conectados ao ralo central, exceto o vaso sanitário, que possui sifão em sua estrutura.

Usar sempre a grelha de proteção que acompanha as cubas de inox das pias da cozinha.

A massa de fixação das cubas de embutir possui prazo de validade de um ano, necessitando de manutenção aos primeiros sinais de fadiga. Não deixar louças ou materiais armazenados sobre as cubas de embutir, pois a sobrecarga prejudica a aderência da massa de fixação e ocasiona seu descolamento da bancada.

As cubas de sobrepor também precisam de manutenção após um ano, pois o material de vedação sob a borda superior desgasta com o uso, podendo permitir a passagem de água para baixo da bancada.

Para desentupir pias, lavatórios, tanques e similares, usar apenas o desentupidor de borracha. Nunca utilizar materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas.

Evitar o uso excessivo de sabão nas máquinas de lavar (roupas ou pratos). Para reduzir o retorno da espuma, é recomendável o uso de produtos biodegradáveis.

Não é permitido vedar, interromper ou alterar caixas de passagem ou dispositivos de inspeção que façam parte da rede condominial.

IMPORTANTE!

- a) Não se deve furar horizontalmente as redes na faixa situada entre 50 e 70 cm do piso e em qualquer altura na linha das prumadas.
- b) Para facilitar a instalação dos espelhos nos banheiros sociais, não há nenhuma tubulação nas redes imediatamente acima dos lavatórios.
- c) Registros e torneiras perdem a garantia do fabricante, quando o abastecimento da caixa d'água for feito por água recalcada de poço.
- d) O registro da ducha higiênica deve ser mantido na posição fechada. Só devendo ser aberto por ocasião do efetivo uso, uma vez que o esguicho e o flexível não foram projetados para suportar a pressão da rede. Observar a etiqueta adesiva com as orientações de uso das duchas higiênicas.

Em caso de falta prolongada de água, recomenda-se fechar todos os registros da unidade. A posição correta de utilização dos registros é a totalmente aberta ou totalmente fechada. O uso do registro na posição parcial reduz a vida útil do mesmo. Ver abaixo a tabela de localização.

LOCALIZAÇÃO DOS REGISTROS		
Ambiente	Localização	Função
Cozinha	Ao lado da janela	Controlar pontos de água da cozinha
Lavabo	Abaixo da bancada	Controlar pontos de água do lavabo
WC. Serviço	Dentro do box do chuveiro	Controlar pontos de água do WC de serviço
Suítes	Dentro do box do chuveiro	Controlar pontos de água das suítes
Área de serviço	Ao lado do tanque	Controlar pontos de água da área de serviço
Sacada	Abaixo da bancada	Controlar pontos de água da sacada

Seguir as orientações abaixo para a solução dos contratemplos domésticos mais comuns:

a) Como desentupir pia: Utilizar luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa e seguir os passos:

1. Encher a pia de água.
2. Colocar o desentupidor sobre o ralo da pia, com a borracha totalmente submersa, pressionando para baixo e para cima.
3. Quando a água começar a descer, continuar a movimentar o desentupidor, abrindo a torneira para manter a borracha submersa.

Se a água não descer:

4. Posicionar um balde sob o sifão da pia.
5. Com as mãos ou com auxílio da chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão.
6. Verificar e limpar os resíduos depositados no copo.
7. Insertar uma haste do sifão até o ralo da pia para verificar se existem obstruções neste trecho.
8. Após a limpeza, recolocar o copo. Não convém usar produtos à base de soda cáustica.
9. Abrir a torneira e deixar correr a água, verificando se não surge vazamento no copo do sifão.

b) Como consertar torneira vazando: Inicialmente fechar o registro de gaveta que controla o ambiente e cobrir o ralo com um pano para evitar que uma peça possa cair dentro da tubulação.

b.1) Vazamento pelo cartucho/castelo da torneira.

1. Desafusar a manopla/manípulo da torneira e remover.
2. Remover a porca de fixação do cartucho e retirá-lo.
3. Substituir o anel/anilha de vedação e recolocar o cartucho.
4. Substituir o cartucho se a torneira continuar pingando.

b.2) Vazamento em torneiras de compressão

1. Remover a manopla/manípulo da torneira.
2. Utilizar o alicate para desapertar a porca de fixação da haste da torneira, retirando-a.
3. Soltar a arruela na parte inferior da haste da torneira e substituí-la.
4. Colocar a haste de volta e enrolar fita Teflon por volta da extremidade.
5. Apertar a porca com o alicate.

b.3) Vazamento embaixo da torneira

1. Apertar as conexões de linha de abastecimento de torneiras com o alicate se a água estiver saindo de qualquer um deles.
2. Soltar as porcas que fixam a torneira à pia, levantando a torneira cerca de dois centímetros para verificar se a água não está vazando na parte de baixo da torneira.
3. Substituir a torneira se a água estiver saindo de baixo dela ou de qualquer lugar no próprio "corpo" da torneira.

c) Como desentupir chuveiro:

1. Desenroscar a capa protetora do crivo.
2. Retirar a proteção metálica, quando houver.
3. Retirar o plástico ou a borracha preta.
4. Limpar o crivo, desobstruindo os orifícios.

AOÇO INOXIDÁVEL

- a) Limr as cubas de aço inox com água e sabão ou detergentes neutros e esponja. Se necessário, usar removedores a base de amônia diluídos em água morna e depois enxaguar com bastante água e secar com no.
- b) Nunca usar materiais abrasivos como lã de aço, sapólio e similares.
- c) Ácidos, removedores de tinta e produtos químicos ra piscina atacam a superfície do inox.
- d) ra renovar o brilho, aconselha se o uso de polidor de metais ou pó de gesso.
- e) Danos causados por limpeza inadequada ou imctos não são cobertos pela garantia.

20. INSTALAÇÃO ELÉTRICA

A rede de distribuição elétrica das unidades está constituída por drão de medição trifásico ra a leitura pela concessionária de energia no térreo e quadro de distribuição de circuitos, localizado na cozinha da unidade.

Os quadros de distribuição possuem uma chave geral e disjuntores que protegem automaticamente, em caso de sobrecarga ou curto circuito, cada ramal de distribuição. A chave geral incumbe se da proteção simultânea de todos os circuitos. Cada disjuntor atende um setor específico, conforme identificado no quadro e não pode ser substituído por outro de diferente cacidade .

Os circuitos estão dimensionados ra atender a carga de projeto.

Acessórios, equipamentos e acréscimos instalados posteriormente devem ser comtíveis com a carga estabelecida ra cada circuito, conforme projeto. Caso a carga de projeto seja excedida, será necessário providenciar o redimensionamento do circuito por profissional habilitado com recolhimento da respectiva ART.

Alguns circuitos possuem dispositivos DR Diferencial Residual, que funcionam como um sensor que mede as correntes do circuito e visam proteger as pessoas contra choques. Se houver fuga de corrente em equipamentos, o DR desliga automaticamente.

Atenção! Os equipamentos elétricos instalados em circuitos protegidos por DR devem ter comtibilidade com este dispositivo .

As tomadas utilizam a voltagem drão fornecida pela concessionária local de 110 volts. ra os **chuveiros elétricos e arelhos de ar condicionados** adotou se tomadas de **220 volts**.

O drão brasileiro de plugs e tomadas estabelece 2 configurações de correntes nominais (10 e 20 A) com variação nos diâmetros dos plugues ra

evitar uma situação de sobrecarga. Utilizar especificamente as tomadas de 20 A ra equipamentos de maior potência que utilizam este tipo de corrente.

A iluminação dos halls dos elevadores, antecâmara e escadarias é controlada por sensor de presença, que possibilita economia de energia elétrica e mantém a lâmpada automaticamente acesa por determinado período de tempo.

Atenção! Perigo! A sala do QGBT e dos medidores é área restrita, somente pessoas habilitadas e autorizadas podem adentrar.

Nas sacadas foram usadas lâmpadas led spot, conjunto integrado, a ser substituído após o término de sua vida útil e luminária Plafon 4703 VR Lux cujas lâmpadas podem ser substituídas.

A queima de aparelhos em função de variação de tensão da energia elétrica fornecida pela concessionária não são cobertos pela garantia. As lâmpadas tem a garantia expirada após a verificação do funcionamento por ocasião do recebimento do ambiente.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

O quadro de distribuição foi executado dentro das normas de segurança, não podendo ter seus disjuntores trocados ou alterados por outros de características diferentes.

Atenção! As partes vivas do quadro devem ser mantidas sempre com a proteção. Quando o quadro for sofrer alguma intervenção, desligar a chave geral.

O quadro de distribuição não pode estar bloqueado por qualquer objeto que impeça o rápido acesso em caso de necessidade.

Em caso de incêndio, caso seja possível, desligar a chave geral.

Não ligar arelhos diretamente nos quadros de distribuição.

Os cabos alimentadores não podem ser sangrados para derivação de fornecimento de energia.

Para evitar acidentes, não se deve abrir furos perto do quadro de distribuição.

Sempre que for realizar limpeza ou manutenção nas instalações elétricas, mesmo que seja uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor do circuito correspondente ou em caso de dúvida a chave geral.

Limpar acessórios e componentes das instalações elétricas somente com pano levemente úmido.

Atenção! Não desativar ou remover o dispositivo DR. A eliminação do DR significa a retirada de medida protetora contra choques, o que pode resultar em acidentes.

Atenção especial na colocação de luminárias e similares, pois o corte indevido ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de energia em rtes do imóvel.

As instalações de luminárias e equipamentos devem ser feitas por profissional habilitado.

Durante a instalação das luminárias, não cortar em nenhuma hipótese, os tirantes de sustentação das placas do forro.

Quando necessário, a substituição de componentes elétricos deve ser feita observando se a mesma referência original.

As instalações elétricas foram dimensionadas conforme projeto e ra eletrodomésticos comumente usados em residências.

Evitar ligar, sem criteriosa avaliação, novos pontos aos disjuntores existentes, há espaço vazio no quadro ra instalação de novos disjuntores. Verificar também nestes casos a capacidade da chave geral.

Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido desligará automaticamente. Neste caso, bastará religá lo. Se ele voltar a disrar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum arelho ou no próprio circuito. Solicitar então, os serviços de um profissional habilitado.

Excesso de lâmdas decorativas pode causar sobrecarga .

Verificar sempre se a carga do arelho elétrico a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e do circuito.

Não ligar arelhos de volta gem diferente da tomada.

É recomendável utilizar proteção individual como estabilizadores, filtros de linha e outros ra equipamentos mais sensíveis como computadores, home theaters, centrais de interfone, sistemas de monitoramento e congêneres.

O manuseio de ar elhos elétricos em contato com água pode ocasionar acidentes.

Se algum equipamento elétrico ou eletrônico começar a exalar um cheiro incomum, desconectá lo imediatamente e levá lo a uma assistência técnica especializada.

Uma tomada de 20A permite inserção de plugue de 10A e 20A, mas a tomada de 10A não permite inserção de plugue de 20A por medida de segurança. Não forçar.

As tomadas de 10A servem ra conectar televisores, rádios e equipamentos menos potentes frequentemente encontrados na sala e quartos.

As tomadas de 20A são ra conectar arelhos de maior potência, que possuem plugues mais grossos, como: geladeiras, microondas, arelhos de ar

condicionado, ferros de passar, secadores de cabelo, secadores de roupas, processadores de frutas, aspiradores de pó, fogões elétricos, estufas, autoclaves e outros.

Não substituir uma tomada de 10A por uma de 20A sem avaliar o diâmetro do cabo, o circuito e o disjuntor correspondente.

Não duplicar uma tomada por conta própria, especialmente se for usar ao mesmo tempo mais de um equipamento potente, sem avaliar o dimensionamento do circuito

Atenção! A utilização de benjamins (T) pode provocar sobrecargas.

Não fazer uso de benjamim (T) para ligar equipamentos que transformam energia em calor, como por exemplo, ferros elétricos, aquecedores e similares.

Na adaptação de tomadas e interruptores em armários, verifique se o executor realizou a reinstalação de forma correta e com perfeito isolamento.

Não passar fiação elétrica por debaixo de tapetes ou qualquer tipo de forração.

Nunca travar o interruptor das minuterias, pois isto pode danificá-lo.

Efetuar a limpeza periódica das fotocélulas.

Desligar e religar os disjuntores e os dispositivos DR pelo menos uma vez a cada 2 meses para testar seu funcionamento.

Inspecionar anualmente o quadro de distribuição para verificar e reapertar conexões frouxas, pois isto pode causar superaquecimento.

Convém periodicamente verificar o balanceamento das fases.

Principais problemas elétricos que podem ocorrer e as suas ações corretivas.	
Problema	Ação Corretiva
<i>1. A chave geral do quadro está desarmando</i>	Pode existir alguma falha no isolamento ou mau contato. Religar o disjuntor, se voltar a disparar, é sinal que há sobrecarga contínua. Neste caso deve ser identificado qual o circuito apresenta a falha, desligando um a um os disjuntores e verificando também os equipamentos ligados a este circuito. Chamar um profissional habilitado.

<p>2. Os disjuntores do quadro estão desarmando com frequência</p>	<p>Podem existir folgas (mau contato) que são fontes de calor, o que pode afetar os disjuntores. O reaperto das conexões deverá resolver a questão. Verificar se o circuito não está sobrecarregado com a instalação de novas cargas, cujas características de potência sejam superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado. Verificar se existe algum equipamento conectado ao circuito com problema de isolamento ou mau contato, causando fuga de corrente. Se este circuito estiver ligado a um DR, verificar se o equipamento conectado possui comtibilidade com o DR.</p>
<p>3. O quadro de distribuição apresenta aquecimento</p>	<p>Verificar a existência de conexões frouxas e reapertá las. Verificar se há algum disjuntor com aquecimento acima do normal, provocado por mau contato interno, desligar e substituí lo. Verificar se não há sobrecarga em algum circuito devido a instalação de novas cargas. Os chuveiros e aquecedores elétricos, quando funcionam com pouca saída de água, podem provocar aquecimento e sobrecarga. A resistência blindada confere a estes arelhos maior segurança .</p>
<p>4. rte da instalação não funciona</p>	<p>Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor do circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá lo. Se este voltar a desarmar, chamar um profissional habilitado, pois existem duas possibilidades: a) O disjuntor está com defeito e será necessária a sua substituição por outro novo, de mesma cacidade. b) Existe algum curto na instalação e será necessário revisar o circuito. Atenção! Eventualmente pode ocorrer a “queda de uma fase” no fornecimento de energia, o que faz com que rte da instalação não funcione. Neste caso, acionar a concessionária.</p>
<p>5. DR desarmando com frequência</p>	<p>Confirmar no quadro de distribuição se o DR está desligado. Em caso afirmativo, religá lo. Verificar se não existe nenhum arelho conectado ao circuito em questão com problema de isolamento ou mau contato. Se ao religar o DR ele novamente desarmar, chamar um profissional habilitado, pois podem estar ocorrendo as seguintes possibilidades: a) fuga de corrente, provavelmente em função do isolamento interno de um equipamento. b) incomtibilidade entre um arelho conectado ao circuito e o DR. c) anomalia interna na instalação.</p>

<p>6. Chuveiro elétrico não esquentava a água</p>	<p>Verificar se o disjuntor no quadro está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo. Verificar se o DR está desarmado, se for o caso religar. Verificar se o chuveiro é compatível com o uso de DR. Verificar a resistência do chuveiro. Se for o caso, substituí-la. Se o problema persistir, chamar um profissional habilitado.</p>
<p>7. Choques elétricos</p>	<p>Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma: Desligar no quadro de distribuição o disjuntor correspondente ao circuito do equipamento. Verificar se o fio terra do equipamento não o teve sua seção interrompida. Verificar se os fios não estão danificados ou se estão em contato com alguma rte metálica. Se não identificar a ocorrência de nenhum dos itens acima, o problema possivelmente estará no isolamento interno do equipamento. Nesse caso, reparar ou substituir o equipamento.</p>

21. INSTALAÇÃO TELEFÔNICA

O sistema de telefonia destina-se à comunicação por voz através do compartilhamento de linhas externas de concessionárias.

Existem 7 pontos de telefone nas unidades, sendo 1 em cada suíte, 2 na sala e 1 na cozinha,

Todos os pontos de telefone estão cabeados.

Contratar a linha com a operadora de sua escolha.

Para instalar os arelhos, basta ligá-los aos pontos existentes.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Manter a fiação telefônica sempre separada da fiação elétrica.

Não molhar as caixas de distribuição.

Não utilizar cabos telefônicos para alimentação elétrica.

Evitar cortes e emendas no cabo.

A revisão de conexões, caixas e arelhos deve ser realizada por empresa especializada ou profissional habilitado.

Atenção! A administração condominial deve fiscalizar e acompanhar o serviço das equipes das operadoras, de forma a impedir a interferência sobre cabeamentos e conexões já instalados e preservar os sistemas condominiais existentes.

22. INSTALAÇÃO CONTRA INCÊNDIO

O sistema de proteção contra incêndios compreende um conjunto de equipamentos, peças e sinalizações necessárias à prevenção e ao combate de sinistros com fogo.

O sistema de combate a incêndio foi executado de acordo com projeto registrado no Corpo de Bombeiros e aprovado mediante Auto de Vistoria da Corporação. Modificações ou acréscimos, porventura solicitados em vistorias subsequentes, deverão ser implementados pela administração condominial.

Os extintores e hidrantes não podem ter suas posições alteradas sem autorização expressa do Corpo de Bombeiros.

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do vimento.

Os extintores utilizados neste empreendimento são da Classe ABC e se destinam a combater focos de incêndio em materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, pel, líquidos inflamáveis, derivados de petróleo e equipamentos elétricos.

Os halls das escadas possuem antecâmaras e portas cortafogo, com a finalidade de impedir a progação do fogo e proteger a rota de fuga em caso de incêndio.

O alarme de incêndio é acionado pela quebra do vidro da caixinha vermelha de incêndio que fica no hall do elevador de serviço e avisa a portaria qual o andar que foi acionado.

Após o alarme todos devem abandonar imediatamente a edificação, pois o maior bem é a vida.

Atenção! O sistema de combate a incêndio deve ser objeto da atenção permanente de todos, administração condominial e proprietários, visto que o desrespeito as recomendações do Corpo de Bombeiros, em especial o bloqueio de rotas de fuga ou a má conservação dos equipamentos, pode ser causa de recusa ra o gamento de seguros.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Os equipamentos de combate a incêndio devem ser mantidos sempre em boas condições e submetidos a processo de inspeção e manutenção periódicas.

Todos os moradores devem conhecer a localização das saídas de emergência, das caixas de alarme de incêndio e dos equipamentos de combate a incêndio.

Ao notar um início de incêndio, certificar se, a uma distância segura, o que está queimando. Acionar o alarme no hall dos elevadores e os Bombeiros (193).

Atenção! Iniciado um incêndio geralmente dispõem-se de 3 a 5 minutos para extinguí-lo. Depois disso, a tendência é que ocorra inflamação generalizada, portanto se a contenção não ocorrer nesse período, buscar imediatamente a rota de fuga.

Não utilizar os equipamentos de combate a incêndio para outras finalidades.

Os extintores servem para o primeiro combate a pequenos incêndios, devendo estar permanentemente desimpedidos.

Incêndios de maior intensidade devem ser combatidos com uso de hidrantes, **exceto quando localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos**.

Não trancar portas corta-fogo e caixas de hidrante.

Em incêndios de maiores proporções, deixar o local utilizando as rotas de fuga.

Para impedir a passagem de fumaça para a rota de fuga, as portas corta-fogo devem ser mantidas sempre na posição fechada. O bom funcionamento das portas corta-fogo depende da conservação das molas e fechaduras.

É proibida a utilização de calços ou outros artifícios que impeçam o livre fechamento da porta corta-fogo e que podem causar dano à mesma.

Uma vez aberta, a porta corta-fogo deve retornar automaticamente à posição fechada, não devendo ser necessário empurrá-la.

Na folha da porta corta-fogo é proibido abrir orifícios ou fixar pregos e rafusos.

É fundamental que a rota de fuga esteja permanentemente desimpedida, de forma que é proibido armazenar qualquer material neste trajeto.

Em caso de total escuridão, utilizar o corrimão da escada para descer.

ATENÇÃO! IMPORTANTE!

- a) Não obstruir, **em nenhuma hipótese**, as rotas de fuga (portas corta-fogo, antecâmaras, escadas), pois em caso de sinistro, tais atitudes consideradas gravíssimas, poderão ser observadas em laudo e impedir a obtenção do seguro.
- b) As molas nunca devem ser forçadas para manter as portas corta-fogo na posição aberta. É terminantemente proibida a utilização de qualquer meio que impeça o livre fechamento dessas portas.

Manter equipamentos elétricos, condicionadores de ar, aquecedores portáteis, velas, iluminação decorativa e similares afastados de cortinas, móveis, tapetes, livros e outros objetos que possam progar o fogo .

Durante a utilização do fogão, forno ou microondas não se afastar do ambiente.

INCÊNDIO DICAS IMPORTANTES

- ¿ **Elevadores nunca devem ser usados em caso de incêndio.**
- ¿ Durante um incêndio, antes de abrir uma porta, sentir com as “costas” da mão se essa porta está quente. Se estiver quente, não abrir.
- ¿ Se ficar preso em um ambiente, fechar as portas, vedar as aberturas com fita adesiva ou nos molhados, abrir as janelas, jogar fora tudo aquilo que queimar facilmente e acenar com um no branco.
- ¿ Não quebrar os vidros de janelas, talvez seja necessário fechá las mais tarde.
- ¿ Fechar as portas ao ssar ajuda a retardar a progação do fogo.
- ¿ Não procurar combater um incêndio se não souber manusear os equime ntos de combate ao fogo.
- ¿ Quando houver fumaça, respirar ao nível do solo e proteger as vias respiratórias com um no molhado.
- ¿ Manter se vestido e se puder, molhar as vestes.
- ¿ Se a rou pegar fogo, não correr, deitar no chão e rolar repetidamente ra abafar as chamas. Se for possível, envolvido em coberta, lençol ou tapete. Cobrir o rosto com as mãos ra proteger os olhos e as vias aéreas.
- ¿ Ao fugir através da escada dos Bombeiros, descer com o peito voltado ra a escada, olhando ra cima.
- ¿ Uma vez que tenha escado do sinistro, nunca retorne ra tentar salvar objetos. O mais importante é preservar a vida!

23. INSTALAÇÃO DE GÁS

O **Ed. Ilha de Rhodes** é dotado de rede própria de gás GLP ra atender as unidades. A rede é composta de uma central coletiva com prumadas e ramais de distribuição constituídos por tubulação multicamadas pex.

A unidade possui um ponto de alimentação de gás localizado na cozinha. A caixa de ssagem e o registro de gás estão localizadas no hall de serviço dos vimentos.

A mangueira e o registro interno devem ser providenciados pelo proprietário. Recomendamos o uso de mangueira metálica.

A alteração da condição original acarreta perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Sempre que não houver utilização constante ou por período superior a 3 dias, manter o registro do gás fechado.

Atenção! Os locais onde se situam os arelhos e sistemas a gás devem permanecer sempre bem ventilados. Não permitir o acúmulo de gás, nem bloquear a ventilação.

Para identificar vazamento usar apenas as espumas de sabão.

Atenção! Em caso de vazamento de gás com cheiro forte, **não acionar** os interruptores de eletricidade (nem ligar, nem desligar), pois isto pode ocasionar explosão. **Não acender fósforos, velas, nem usar objetos que produzam faíscas.** Fechar as torneiras de gás, afastar as pessoas do local, abrir janelas e portas para ventilar o ambiente e procurar imediatamente um atendimento especializado.

Quando for acender arelhos a gás é importante primeiro riscar o fósforo e depois girar o botão do queimador, esta atitude evita o acúmulo de gás que pode causar acidentes.

Nunca deixar materiais combustíveis próximos ao fogão.

Colocar sempre braçadeiras na mangueira de gás para evitar vazamentos.

Mangueiras plásticas ou emborrachadas em contato com partes quentes dos fogões podem derreter e causar acidentes.

Não pendurar objetos nas tubulações de gás.

Em caso de vazamento que não possa ser eliminado com o fechamento do registro ou da torneira, chamar uma empresa especializada.

Para qualquer serviço de manutenção ou reforma na instalação de gás procurar uma empresa especializada.

Ler atentamente os manuais dos fogões e arelhos a gás.

Atenção! A central de gás é área restrita sendo proibido o acesso de pessoas não autorizadas.

Verificar mensalmente as condições, o prazo de validade e a conexão da mangueira.

24. SPDA SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS.

O Ed. Ilha de Rhodes possui sistema destinado a proteger a estrutura da edificação contra efeitos das descargas atmosféricas.

O sistema é constituído por captadores de descarga atmosférica localizados no topo da edificação e elementos de condução de carga elétrica até o terreno natural.

O sistema não tem por finalidade a proteção de equipamentos elétricos ou eletrônicos contra interferência eletromagnética causada por descargas atmosféricas.

A capacidade do sistema considerou os equipamentos originalmente entregues pela Construtora.

A alteração da condição original acarreta perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

As construções ou equipamentos acrescentados a estrutura original, como coberturas e antenas, deverão ser conectados ao sistema. A cada inclusão, a capacidade do sistema deve ser reavaliada para verificar se a proteção permanece eficaz. Se for constatada necessidade de ampliação, a administração condominial deverá contratar uma empresa especializada ou profissional habilitado para realizar a adequação.

Nunca se aproximar dos elementos que compõem o sistema e da área onde estão instalados no período que antecede uma chuva ou durante a chuva.

Para a proteção de aparelhos eletroeletrônicos recomenda-se o uso dos DPS Dispositivos de Proteção contra Surtos.

Conexões e fixações devem estar firmes e livres de corrosão.

CUIDADOS DURANTE TEMPESTADES COM RAIOS

Dentro de casa:

- a) Evitar banho durante as tempestades;
- b) Não usar chuveiro ou torneira elétrica;
- c) Evitar contato e manuseio de objetos metálicos;
- d) Desconectar das tomadas os aparelhos elétricos;
- e) Afastar-se de tomadas e não usar telefone;
- f) Desligar os fios de antenas.

Fora de casa:

- a) Evitar contato com cercas de arame, grades, tubos e objetos metálicos;
- b) Evitar contato com linhas elétricas e de telefone;
- c) Evitar veículos abertos como bicicleta, moto, trator, carroça, onde o condutor for o ponto mais alto;
- d) Evitar locais abertos como campos, campos, piscinas, lagos e praias;
- e) Evitar árvores isoladas, postes, mastros e locais elevados.

25. REVESTIMENTOS

25.1. CERÂMICOS.

Os revestimentos cerâmicos que em geral compreendem as lajotas, os porcelanatos, as stilhas e os azulejos, são utilizados para acabamento de superfícies e a grande vantagem de seu emprego reside principalmente nas características de durabilidade, proteção contra umidade, manutenção da higiene, facilidade de limpeza e aspecto estético.

Em superfícies não impermeabilizadas, o revestimento é o principal componente de vedação, de maneira que suas juntas precisam estar permanentemente preenchidas com material específico chamado rejunte para garantir estanqueidade.

Somente nos boxes dos banheiros, varandas e sacadas, o revestimento de piso possui caimento para o ralo. Nas demais áreas úmidas, o piso se mantém nivelado e o ralo funciona apenas como extravasor.

O rejuntamento está sujeito a desgaste por abrasão, por ataques químicos e em função da exposição às intempéries, de maneira que é necessário realizar constante e periódica manutenção para evitar pontos deteriorados que possam permitir a percolação de água.

O rejuntamento contribui sobremaneira para a aderência do revestimento à base, auxiliando na estabilidade dos iniciais.

Atenção! A empresa garante que todo o material cerâmico aplicado em um mesmo ambiente é de mesma referência, portanto, não se responsabiliza por possíveis diferenças de tonalidade entre as peças, originárias do processo de fabricação.

Antes de promover qualquer tipo de modificação em seu imóvel, verificar se o revestimento cerâmico aplicado ainda faz parte da linha de produção dos fabricantes ou da disponibilidade dos fornecedores.

Caso opte por alterar revestimentos é recomendável manter uma quantidade mínima de cada tipo para caso de necessidade futura.

A garantia para manchas, trincas, quebras e rachaduras em revestimentos cerâmicos se extingue a partir da inspeção e do recebimento da unidade.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Na limpeza dos revestimentos, utilizar água morna ou sabão neutro e água, não usar bombas de pressurização, produtos químicos corrosivos ou abrasivos, nem escovas ou vassouras de cerdas duras que atacam o rejuntamento dos pisos e podem provocar infiltrações.

Utilizar a "lavagem à seco" ra os pisos. Somente lançar água nos boxes de banheiros, varandas e sacadas, sempre realizando de imediato o descarte ra o ralo.

LAVAGEM À SECO DE PISOS

- a) Utensílios: baldes, rodo e nos de chão.
- b) Solução: 5 litros de água e 1/2 copo de detergente ou sabão líquido (neutros).
- c) Operação: Inicialmente aspirar, varrer ou ssar no úmido. Prerar a solução de água e detergente. Molhar o no na solução e enrolar no rodo, ssar no piso esfregando bem. Em seguida, mergulhar o outro no em balde com água lim e enxaguar. Repetir a operação até retirar toda a espuma. Enxugar com no seco.

O uso de produto ácido ou alcalino pode causar ataque químico sobre as peças.

Limr a área da cozinha regularmente com produto desengordurante neutro, não usar removedores do tipo lim forno.

Atenção! Os revestimentos foram vistoriados por ocasião da entrega, portanto, muito cuidado com o transporte e deslocamento de móveis e objetos pesados. Não arrastar e evitar imctos. A substituição de peças quebradas após a entrega é de responsabilidade do usuário.

Nos móveis sobre revestimentos cerâmicos utilizar protetores de feltro ou similar.

Não rasr incrustações com espátulas metálicas, utilizar as plásticas.

Na limpeza de cantos de difícil acesso não usar objetos cortantes ou perfurantes, utilizar escovas.

A percolação de água ra o substrato através de desgastes do rejunte, concorre ra sua degradação, podendo originar infiltrações e descolamento de peças de revestimento.

Se arecerem manchas de umidade n o teto da sua unidade, verificar de início, o estado do rejuntamento e das peças do piso do ambiente imediatamente superior.

Atenção! Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, procurar não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou mastique ra evitar infiltração de água e suas consequências danosas.

Inspeccionar o rejuntamento a cada 6 meses e recompôr sempre que for constatado algum desgaste.

Utilizar para o rejuntamento os produtos específicos existentes no mercado, verificando sempre a validade.

É recomendável usar cachos ou tapetes na entrada para reduzir o volume de partículas sólidas, especialmente em pisos polidos.

Antes de perfurar qualquer peça, verificar o croqui indicativo para evitar perfurações indesejadas.

Na fixação de móveis ou acessórios usar apenas parafusos e buchas, evitando que impactos possam causar danos ou fissuras.

CERÂMICA E PORCELANATO

- a) Limpar com sabão neutro e no úmido ou esponjas.
- b) O brilho pode ser conservado através de produtos especiais, encontrados em casas especializadas. Aconselhamos o uso de produtos produzidos por fabricantes de revestimentos cerâmicos.
- c) Não usar detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam o esmalte e rejuntamento.
- d) Evitar lavagem e tomar cuidado com a água nos encontros de paredes e tetos.
- e) Semestralmente, revisar o rejuntamento. Atenção especial para as áreas dos chuveiros, onde a água quente com sabão ataca o rejunte; e áreas externas, expostas às intempéries.
- f) A lavagem com bomba de pressurização acelera o desgaste do rejunte.

25.2. GRANITOS, MÁRMORES E PEDRAS DECORATIVAS.

No empreendimento Ilha de Rhodes foi utilizado granito nas soleiras, peitoris e bancadas.

Granitos, mármore e pedras são produtos da natureza de composição muito variada e a presença de silicatos ferrosos pode favorecer o aumento de oxidação.

Nos mármore e granitos de tonalidades branca é mais comum o surgimento manchas de oxidação (amareladas), as pedras, geralmente as escuras, também podem apresentar pequenas fissuras (pés de galinha), características da rocha formadora que não comprometem a resistência da pedra mas que em contato com poeira podem adquirir realce.

Os mármore e granitos escuros são especialmente sensíveis a riscos e manchas de produtos ácidos.

Os mármore e granitos, em especial os de cor bege ou branco, quando em contato com umidade, podem apresentar o fenômeno de eflorescência, causado

pela reação da água em evaporação com o mineral da pedra, gerando a formação de cristais. No caso de surgimento de eflorescência, o piso deve ser molhado o mínimo possível, pois a lavagem poderá intensificar as reações. Nestes casos consultar um especialista.

A garantia ra manchas, trincas, quebras e rachaduras se extingue a partir da inspeção e do recebimento da unidade.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

O armazenamento de peças deve ser feito sempre mantendo face polida com face polida e face rugosa com face rugosa ra evitar arranhões.

Dada a natureza porosa das pedras, produtos como refrigerantes, óleos em geral, graxa, vinho, vinagre, limão, urina, ferrugem, água sanitária, ácido, detergente corrosivo, produto químico ou corantes atacam a superfície, podendo ocasionar manchas e perda do brilho.

As microfissuras naturais (pés de galinha) podem ser atenuadas com a aplicação de produtos específicos.

Mármore e granitos podem trincar quando expostos a ampla variação térmica ou em caso de impactos.

Antes de perfurar qualquer peça, verificar o croqui indicativo ra evitar perfurações indesejadas.

Na limpeza diária de materiais polidos utilizar no macio ou escova/vassoura de pelo, sem aplicar pressão ra não riscar. Caso necessário aplicar um pano umedecido bem torcido e em seguida secar com o macio. Sempre que possível evitar a lavagem.

ra a lavagem de pedras utilizar sabão/detergente neutros ou produtos de limpeza próprios ra pedras.

Jamais usar na limpeza de mármore e granitos produtos corrosivos, abrasivos ou com princípio ativo forte, tais como sapólio, cloro líquido, água sanitária, amoníaco, hipocloreto de sódio, soda cáustica, querosene, removedores ou ácidos. Eles podem manchar a pedra.

Vasos de plantas colocados diretamente sobre a pedra podem causar manchas.

Sempre que agentes causadores de manchas caírem sobre as superfícies, limpar o mais rápido possível com o pano ou papel absorvente ra evitar a penetração do líquido.

ra a retirada de manchas, contratar uma empresa especializada em restauração de mármore e granitos.

ra evitar danos e acidentes, **não pisar** ou fazer esforço excessivo sobre

as bancadas.

Não remover os suportes das bancadas.

Nos móveis sobre pedras polidas utilizar protetores de feltro ou similar.

O uso de cera em pisos podem torná los perigosamente escorregadios e a aplicação prolongada poderá causar a perda do brilho natural.

Manter os ambientes ventilados ra evitar o arecimento de fungos.

As pedras rústicas podem acumular líquidos em função de suas características geométricas, remover o acúmulo com rodo.

ra a recolocação de peças obs ervar o tipo de argamassa adequado ra cada tipo de pedra, especialmente em relação a cor.

É recomendável o uso de cachos ou tapetes na entrada ra reduzir o volume de rtículas sólidas sobre o piso.

O rejuntamento deve ser inspecionado e revisado a cada 6 meses.

ra peças polidas, é recomendável uma manutenção periódica com produto específico ra proteção da pedra aplicado por profissional habilitado.

As pedras aplicadas foram vistoriadas por ocasião da entrega, portanto, muito cuidado com o transporte e deslocamento de móveis e objetos pesados. Não arrastar e evitar imctos diretos. A substituição de peças quebradas após a entrega é de responsabilidade do usuário.

26. FORRO.

Acabamento de teto utilizado como elemento decorativo ou ra ocultar tubulações, peças estruturais e outros itens construtivos.

Nas unidades foram utilizados dois tipos de acabamento em gesso. O reboco de gesso que está aplicado diretamente sobre a laje superior no teto das suítes, da sala, do quarto de serviço e rte da área de serviço. Enquanto que a placa de gesso, fornecida pela MULTIGESSO, foi utilizada nos ambientes rebaixados, ou seja, nos banheiros, circulação, lavabo, cozinha, rte da área de serviço, sacadas e áreas técnicas.

É natural o arecimento de microfissur as decorrentes de variação de temperatura e de acomodação estrutural que devem ser retiradas por ocasião da manutenção da pintura. As trincas ou fissuras acima de 0,5 mm tem garantia de um ano.

A garantia quanto à integridade se extingue no ato do recebimento.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

As placas são fixadas através de tirantes que não podem ser, em nenhuma hipótese, rompidos ou retirados ra não comprometer a estabilidade do forro.

Evitar qualquer tipo de impacto direto que possa causar dano ao forro.

Não colocar ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objetos nos forros em gesso, pois estes não estão dimensionados para suportar peso extra.

Não fixar ventiladores e acessórios pesados diretamente no forro de gesso. Para a fixação de qualquer peça em forro de gesso deve ser providenciada, pelo usuário, uma estrutura auxiliar que a suporte.

Não utilizar água na limpeza do forro de gesso, nem usar produtos abrasivos.

A falta de circulação do ar propicia o surgimento de mofo, decorrente da condensação interna de água.

Os forros de banheiros e cozinha são mais suscetíveis à proliferação de fungos, mantenha o ambiente o mais arejado possível.

O vapor d'água, originário de banhos quentes ou do preparo de alimentos, produz um ambiente favorável à proliferação de fungos.

Para eliminar a colônia de mofo, que pode manchar o forro, borrifar uma mistura de água e água sanitária na proporção de 3 para 1 e a seguir limpar suavemente com esponja ou no úmido.

Os forros de banheiros e cozinha devem ser repintados com mais frequência, preferencialmente com produtos específicos (anti mofo).

Caso o forro apresente mancha de infiltração, o fato é geralmente explicado por 2 situações: o piso do ambiente superior precisa de manutenção ou há uma peça danificada no sistema hidrossanitário. Avisar o responsável da unidade superior para verificar a situação do rejunte e do revestimento, caso estejam íntegros, a causa deverá estar na instalação hidrossanitária embutida.

Os forros rebaixados permitem que possíveis danos nas canalizações embutidas, sejam corrigidos por baixo, mediante a abertura de um vão de inspeção e sem necessidade da quebra do piso do ambiente superior.

Recomenda-se realizar a manutenção da pintura dos forros de banheiros e cozinha anualmente e dos demais forros a cada 2 anos.

27. PINTURA.

A pintura tem por finalidade dar acabamento às superfícies, protegendo e ornamentando os ambientes com utilização de cores e texturas.

A pintura das redes dos ambientes foi realizada em duas demãos com tinta Coral PVA, cor Areia, Coral, sobre base em massa corrida e os forros com tinta PVA, cor Branco Neve, Suvinil.

Pinturas em varandas ou áreas externas devem ser previamente

comunicadas ao síndico, em virtude da dronização da fachada.

A garantia da pintura aplica se a deterioração, empolamento, esfarelamento, descascamento e não ao desgaste relativo ao uso ou a incidência de raios solares.

A alteração da condição original acarreta a perda da garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A incidência direta de raios solares, altera a pintura que fica naturalmente "queimada". Evitar a exposição prolongada de áreas internas pintadas usando películas, persianas ou cortinas.

Quando houver necessidade de retoque, repintar todo um no de rede e não apenas o trecho afetado.

Em função da excessiva umidade de nossa região, a pintura em cozinhas e banheiros ou em ambientes fechados é suscetível ao arecimento de fungos, portanto, deve se manter os ambientes sempre bem arejados e se possível com luminosidade natural.

A eliminação de colônia de mofo enquadra se como manutenção e deve ser retirada com a aplicação de solução de água e água sanitária na proporção de 3 para 1 .

Na pintura de cozinhas, banheiros e ambientes pouco arejados e com baixa incidência de luz natural, é recomendável o uso de produtos específicos (antimofo).

Evitar atrito sobre as superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta e deixar falhas.

Em caso de necessidade de limpeza, não utilizar esponjas ásperas, buchas, lâ de aço, lixas e jatos de pressão. Para a remoção de poeira ou manchas usar esnadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água, sem exercer pressão sobre a superfície.

Não limpar tinta PVA com água ou no úmido.

Evitar baques e o contato com lápis, canetas, ácidos, álcool e produtos de químicos sobre a pintura.

Evitar o contato prolongado de água com superfícies pintadas.

Caso haja contato com gordura ou substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro.

Por ocasião da manutenção da pintura, corrigir as microfissuras que naturalmente aparecem em função da acomodação e do carregamento da estrutura.

Na manutenção da pintura é recomendável utilizar a especificação original. Para que o ambiente mantenha uma aparência sempre nova é recomendável

realizar a manutenção da pintura a cada 2 anos.

LIMPEZA E PRESERVAÇÃO DE SUPERFÍCIES PINTADAS

- a) Nunca esfregar as redes. Pequenas manchas devem ser limas suavemente com no branco umedecido com água.
- b) Superfícies polidas não devem ser limas com água. Usar flanela seca ou produtos específicos.
- c) Não usar produtos ácidos ou à base de amoníaco na limpeza de portas pintadas. Usar regularmente apenas flanela seca. Eventualmente, na limpeza mais profunda, usar no levemente umedecido com água e sabão neutro e em seguida usar flanela úmida e depois uma seca.
- d) Para uma boa conservação, é aconselhável dar 2 demãos de esmalte sintético nas esquadrias de ferro (portões, grelhas, ...) a cada 12 meses.
- e) **Nunca** misturar água sanitária com produtos que contenham amônia: essa combinação libera vapores tóxicos.

28. ESQUADRIAS.

28.1. ESQUADRIAS EM MADEIRA E RODAPÉS.

As esquadrias em madeira utilizadas no empreendimento Ilha de Rhodes compreendem as portas, os caixilhos e alisares em material prensado importado tipo MDF com acabamento polido fornecido pela indústria PORMADE.

As portas conferem privacidade, isolamento, além de função estética.

As características inatas como nós, revezos, variação de tonalidade, veios diferenciados e a granulação em partes da madeira não são defeitos, comprovam que o produto se originou da natureza e dão autenticidade ao material.

Nos banheiros, cozinha e área de serviço os alisares estão preventivamente afastados do nível do piso.

Os rodapés são componentes construtivos que arrematam o encontro dos pisos com as redes.

Os rodapés utilizados são de PVC fornecido pela PORMADE.

A garantia não abrange problemas resultantes da exposição à água ou umidade, manchas geradas pela aplicação de produtos agressivos e deterioração da madeira provocados por fungos ou outras manifestações nocivas como insetos ou microorganismos, originárias do local de instalação, em função da composição orgânica natural da madeira.

A alteração do produto original acarreta a perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Para a melhor proteção da madeira realizar limpeza periódica. Na limpeza das portas não utilizar água ou produtos químicos, usar apenas flanela seca.

A exposição da madeira a produtos químicos ou a água pode resultar em manchas.

O fechamento das portas com força excessiva poderá causar trincas na madeira e na rede, além de danos às fechaduras e aos caixilhos, não cobertos por assistência técnica.

As portas mantidas na posição fechada evitam empenamentos e danos pela ação do vento. Se desejar manter a porta na posição aberta, providenciar **necessariamente** um prendedor para preservá-la de danos por ação do vento.

A incidência direta de sol deve ser evitada, porque pode causar empenamento.

Os trincos e ferragens não devem ser forçados. Aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Para a limpeza das fechaduras e ferragens, usar uma flanela simples ou escova de pelo evitando qualquer tipo de produto abrasivo.

Portas pintadas devem ser limpas com pano úmido e sabão neutro. Não utilizar produtos ácidos ou à base de amoníaco.

Atenção! O MDF não pode ser molhado e no caso de entrar em contato com água, deve ser imediatamente seco.

Atenção! A limpeza dos pisos dos ambientes com componentes em madeira deve ser feita apenas com pano úmido. Não lavar os ambientes para que a água não atinja a parte inferior das portas e os rodapés, o que pode promover tufamento, apodrecimento ou manchas.

Reapertar de tempo em tempo os ralos das dobradiças e fechaduras.

As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber arelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.

Lubrificar periodicamente as dobradiças e fechaduras com pequena quantidade de grafite em pó, não utilize óleos lubrificantes.

Quando o imóvel ficar sem uso por muito tempo, deixar as portas dos ambientes abertas para melhorar a circulação de ar e evitar mofo.

28.2. ESQUADRIAS EM ALUMÍNIO.

As esquadrias em alumínio são destinadas a promover a vedação das aberturas de ventilação/iluminação dos ambientes habitacionais e atenuar o som

do meio externo. Estas esquadrias mesmo sujeitas a movimentações durante a abertura e o fechamento, devem preservar a estabilidade e estanqueidade.

As esquadrias de alumínio foram confeccionadas com perfis fabricados pela Alcoa Alurá no modelo Inova.

As esquadrias foram instaladas sobre contramarcos em alumínio vedados com silicone, sendo suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços aos quais estão sujeitos.

As folhas móveis devem correr suavemente sobre as guias sem esforço.

A instalação de qualquer arelho ou material diretamente sobre a estrutura da esquadria causa perda da garantia.

Não são cobertos pela garantia qualquer alteração nas características originais da esquadria e os danos resultantes de esforço excessivo, torções, baques, pois caracterizam manuseio inadequado da esquadria.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

É necessário vistoriar regularmente a esquadria, especialmente quanto a ocorrência de vazamentos.

As borrachas das esquadrias podem ressecar com o tempo, devendo ser substituídas, quando necessário, para não interferir em seu desempenho ou possibilitar infiltração de água.

Os produtos utilizados na vedação, geralmente o silicone, possuem prazo de validade, devendo ser verificados anualmente e recompostos sempre que necessário.

As borrachas e o produto vedante não podem ser removidos em hipótese nenhuma já que são os responsáveis por garantir a estanqueidade.

Eventualmente, em função da movimentação das folhas, as escovas podem escorregar e desencaixar, bastando reajustá-las manualmente ao encaixe.

O uso de produtos agressivos podem comprometer as borrachas e o silicone e causar infiltrações.

Os rafusos dos fechos e puxadores devem ser reapertados anualmente.

Os trincos e ferragens não devem ser forçados. Aplicar suave pressão ao manuseá-los.

A abertura ou fechamento com força excessiva poderá causar trincas em redes, além de danos às fechaduras e ao caixilho não cobertos por assistência técnica.

Atenção! As janelas basculantes devem ser mantidas abertas com pequena angulação em caso de chuvas moderadas e ventos brandos. Quando houver

rajadas de vento, é essencial que sejam fechadas para preservar extensores, articulações e o próprio caixilho.

Os usuários dos imóveis devem adotar providências mínimas de segurança em caso de ventos fortes. É essencial que nessas ocasiões, portas e janelas estejam fechadas e travadas.

Atenção! Ao fechar janelas basculantes, é preciso garantir que o fecho central (em alguns casos duplos) seja travado, porque rajadas ascendentes que correm pelas fachadas em direção ao topo do edifício podem num só golpe abrir e danificar a folha da esquadria, ou em situações extremas até mesmo arremessá-la para fora.

Quando as janelas dispuserem de 2 puxadores, o manuseio deverá ser feito utilizando-os simultaneamente, porque a utilização concentrada em um dos lados causa torção na estrutura e pode danificar elementos da esquadria.

Para a retirada de pó ou poeira, usar apenas flanela seca ou no macio.

Tintas, cal, cimento, gesso, substâncias ácidas ou alcalinas, produtos químicos em geral e derivados de petróleo como removedores e thinner, atacam o alumínio, mancham a anodização e tornam a pintura oca. O local atingido deve ser limpo imediatamente com pano umedecido em água.

Graxa, óleo e vaselina não podem ser utilizados nas articulações e roldanas, porque estes produtos podem conter ácidos e aditivos que ressecam plástico ou borracha prejudicando a vedação, além de atrair partículas de poeira que causam abrasão.

As esquadrias atuais possuem acessórios articuláveis e deslizantes de nylon autolubrificante que não exigem qualquer tipo de lubrificação.

A limpeza das peças de alumínio e componentes (fechos, roldanas, braços, dobradiças, ...) deve ser feita com pano macio umedecido ou detergente neutro a 5%, a cada 3 meses. Não usar fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo.

Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso. Esta operação deverá ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias.

Não fixar ou colocar objetos nas esquadrias.

As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam sempre limpos, para se evitar o acúmulo de poeira, que vão se acumulando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção e que causam o desgaste das roldanas.

Os drenos dos trilhos precisam ser limpos e desobstruídos com frequência, principalmente em época de chuvas intensas, evitando entupimentos por acúmulo de sujeira e transbordamento de água para o interior da unidade.

Antes de executar qualquer tipo de pintura é necessário proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC. Evitar o uso de fitas tipo "crepe", pois costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado. Remover a fita protetora após o término da pintura. Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpar imediatamente, enquanto fresca, com o produto no seco e em seguida com o produto umedecido em solução de água e detergente neutro.

Para os pontos não removidos com o produto umedecido (respingos de tinta, graxa ou produtos de vedação) usar um solvente tipo Querosene (não usar thinner), e depois ressar o produto no úmido.

Não é permitida a perfuração de elementos de alumínio.

Atenção! Ao instalar telas de proteção, grades ou equipamentos, tratar os furos com silicone ou mastique para evitar a infiltração de água e suas consequências.

Quando usar produtos agressivos para limpeza das fachadas, as esquadrias devem ser protegidas com fita de PVC.

28.3. FERRAGENS PARA ESQUADRIAS

As ferragens são acessórios, componentes e peças metálicas para sustentação, fixação e movimentação das esquadrias.

As ferragens auxiliam no funcionamento, durabilidade, segurança e na estética das esquadrias.

As principais ferragens utilizadas são dobradiças, fechaduras, maçanetas, puxadores e guarnições.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Para a limpeza das ferragens, usar flanela lim e umedecida em água e sabão neutro e depois ressar flanela seca.

Em regiões de maresia ou umidade, é necessária a limpeza regular das ferragens, pois o ambiente agressivo prejudica sua durabilidade.

Com o movimento contínuo de abrir e fechar, o rafuso ou o pino de fixação das maçanetas e dobradiças podem afrouxar, neste caso realizar o reaperto.

Se alguma ferragem danificou ou simplesmente pretende trocar por um outro modelo, ficar atento à compatibilidade das furações.

Não aplicar força excessiva sobre as ferragens

As molas hidráulicas possuem garantia de acordo com o fabricante. O ajuste da regulagem enquadra se como manutenção e deve ser realizado sempre que necessário pelo usuário.

Quando as dobradiça ranger, aplicar um lubrificante.

A cada 6 meses utilizar grafite em pó ra lubrificar os cilindros das fechaduras.

ra melhor desempenho lubrificar anualmente a rte interna da fechadura (máquina) com graxa.

29. VIDRO.

Os vidros são materiais utilizados na vedação de ambientes que permitem a ssagem de luz.

As unidades possuem vidros comuns de 4 mm nas janelas, comuns de 6mm nas portas das sacadas e temperados de 6mm nos guarda corpos.

Os vidros possuem espessura comtível com a resistência necessária ra o uso ordinário.

A garantia do vidro aplica se apenas a problemas com a instalação, guarnições e acessórios.

A garantia da integridade das lâminas de vidro em relação a quebras, trincas e arranhões extingue se no momento do recebimento da unidade.

Mudanças nas características originais acarretam a perda da garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Limr periodicamente os vidros com no ou pel umedecido com água lim, álcool ou produto específico existente no mercado.

Não abrir janelas ou portas empurrando a rte de vidro, utilizar puxadores e fechos.

Durante a limpeza, evitar imctos sobre os vidros e não utilizar utensílios pontiagudos ou abrasivos que possam causar arranhões.

Caso o usuário opte pela aplicação de película, observar se o aplicador recoloca as borrachas e não danifica a vedação.

Em caso de quebra, o usuário deve trocar imediatamente a peça por outra de mesma característica e espessura ra evitar acide ntes.

Verificar anualmente os acessórios existentes sobre os vidros e se for o caso, a necessidade de limpeza e lubrificação.

Revisar as vedações e fixações dos vidros a cada ano.

O uso de força excessiva, baques ou abalroamentos que causem quebras, trincas, riscos e outros danos aos vidros, caracterizam gasto por uso ordinário ou

manuseio inadequado, não cobertos por assistência técnica.

30. ELEVADORES.

São equipamentos destinados a mover cargas ou pessoas verticalmente ou na diagonal.

O **Ed. Ilha de Rhodes** é servido por 2 elevadores, sendo um destinado à utilização social e o outro ra serviço.

Os elevadores foram fabricados e montados pela Orona em atendimento a legislação e as normas específicas.

A porta do elevador mede 0,8 m x 2,0 m a dimensão da cabine é de 1,3 m x 1,4 m e a capacidade de carga ra 10 pessoas (800 kg).

A casa de máquinas é área restrita, onde só devem circular pessoas autorizadas.

A falta de manutenção preventiva regular ou a manutenção realizada por empresa não especializada acarreta a perda de garantia.

nes causadas por utilização acima da capacidade de carga prevista, sobrecarga de tensão ou quedas de raios não são cobertas pela garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Como são equipamentos complexos e sensíveis que transportam pessoas, **somente empresas especializadas** devem realizar os serviços de manutenção e conservação dos elevadores.

O Condomínio obriga se a firmar contrato de manutenção preventiva com o fabricante ou empresa especializada, a fim de preservar o equipamento e a segurança dos usuários.

A construtora entrega os elevadores com o contrato de manutenção em vigor. Tão logo o condomínio obtenha seu CNPJ deverá realizar a troca de titularidade contratual.

Atenção! Em função de incorporar tecnologia altamente especializada é recomendável que a manutenção, ao menos durante o período de garantia do produto, seja obrigatoriamente contratada com o fabricante ou seu representante credenciado.

Na manutenção, somente utilizar peças originais.

A empresa contratada é a responsável pelas instruções de funcionamento e segurança à equipe condominial, de maneira que esta esteja treinada sobre como proceder em casos de emergência. O Condomínio deve registrar este treinamento.

O transporte de móveis e/ou de grandes volumes deve ser feito pelo elevador de serviço, sendo aconselhável o uso de ca protetora na cabine.

- Atender a comunicação visual existente.
- Apertar o botão de chamada apenas uma vez.
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas.
- Não fumar no interior da cabine.
- Não reter o elevador no andar, além do tempo necessário ao transbordo.
- Não usar indevidamente o alarme ou o interfone, pois são equipamentos de segurança.
- Evitar que líquidos escorram ra o poço do elevador.
- Não lançar lixo ou detritos no poço do elevador, pois interferem no funcionamento do sistema.

IMPORTANTE!

- a) **Nunca usar elevadores em caso de incêndio.**
- b) Quando a porta abrir, verificar antes de entrar, se a cabine se encontra no vimento. **Não** entrar em um elevador com a luz agada.
- c) Observar sempre o nível entre o piso do vimento e o piso do elevador.
- d) **Não ultrapassar, em nenhuma hipótese** , a capacidade de passageiros ou carga, indicada no interior da cabina.
- e) Em falta de energia ou queda repentina, solicitar auxílio externo, através do interfone ou do alarme. **Nunca** tentar sair sozinho do elevador.
- f) **Nunca** tentar retirar passageiros da cabine, quando o elevador parar entre vimentos, pois isto é um procedimento de alto risco. **Chamar os bombeiros ou a empresa de manutenção.**
- g) Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine.
- h) Em caso de ruídos ou vibrações anormais, comunicar ao zelador.

31. LUZ DE EMERGÊNCIA E GERADOR

Em caso de interrupção no fornecimento de energia elétrica pela concessionária local, o prédio possui gerador projetado para atender a todas as unidades e a área condominial.

O equipamento modelo C250D6 4 com potência de 313 KVA, marca Cummins, está programado para entrar automaticamente em funcionamento em caso de falta de energia.

O gerador tem autonomia de 7 horas por tanque de 400 litros.

O edifício também possui luminárias de emergência para garantir o trânsito de pessoas nas áreas de circulação, halls, subsolo e escadarias.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A manutenção do gerador deve ser realizada obrigatoriamente por empresa especializada.

O Condomínio obriga se a firmar contrato de manutenção com o fabricante ou empresa especializada, a fim de manter a garantia e o bom funcionamento do gerador.

O comrtimento do gerador só pode ser acessado por pessoas autorizadas e habilitadas.

A luminária de emergência não pode ser atingida por água, nem estar em ambiente excessivamente aquecido ou úmido.

32. ANTENA COLETIVA

A antena coletiva é um sistema de recepção e distribuição dos sinais de televisão aberta ra todas as unidades habitacionais, composto por antena externa, amplificadores, filtros, caixas, cabos e pontos de ligação.

A antena externa visa captar as transmissões de sinal por via aérea, geradas pelas emissoras de rádio e de televisão. Os amplificadores e filtros eletrônicos destinam se a fazer a equalização do sinal de som e imagem recebido pela antena e transmiti los ra os pontos de ligação através de cabos coaxiais. Na caixa de ssagem interna dos vimentos ficam as esperas do cabo coaxial destinadas a cada unidade. Os pontos de ligação são aqueles no interior da unidade onde se deve conectar a TV.

O(s) ponto(s) de ligação na unidade estão localizado(s) na Sala (2 pontos), nas suítes (1 ponto em cada), na cozinha (1 ponto) e no quarto de empregada (1 ponto).

Atenção! Ao planejar a instalação de TV por assinatura, consultar a disponibilidade com o Condomínio.

Atenção! O cabeamento entre a prumada de TV por assinatura e os pontos na unidade é de responsabilidade da concessionária com base no contrato de adesão formalizado entre o proprietário e a operadora, que deve fornecer cabeamento independente e realizar a instalação sem interferir no cabo da antena coletiva.

Caso o Condomínio opte por várias operadoras, deverá considerar na negociação a nova antena e o lançamento de prumadas ra cada operadora.

No shaft está disponibilizada uma prumada de canal fechado de televisão da operadora NET. Os proprietários que desejarem contratar um dos planos dessa concessionária contactar a Quality Telecom 4003 0493.

A tubulação da antena foi dimensionada para permitir a passagem de cabo adicional.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A ligação da antena ao arelho de TV deve ser feito através de cabo coaxial.

Caso deseje alterar a localização de um ponto de ligação de antena, contratar uma empresa especializada ou profissional capacitado.

A revisão e manutenção dos componentes deve ser realizada por prestador de serviço especializado contratado pelo Condomínio.

Não pendurar objetos em componentes do sistema.

Na manutenção utilizar sempre material original ou com desempenho e características equivalentes.

Atenção! A administração condominial deve fiscalizar as equipes prestadoras de serviço, de forma a impedir a interferência sobre cabecamentos e conexões já instalados e preservar os sistemas condominiais existentes.

Verificar a integridade, o desempenho e os componentes a cada 6 meses.

IMPORTANTE!

- a) Sempre que necessário, o ajuste de sinal da antena coletiva deve ser solicitado ao Condomínio. Não se deve realizar ajustes individuais ou abrir caixas de passagem por conta própria.
- b) O Condomínio deve contratar serviço especializado para a realização dos ajustes ou reparos na antena coletiva de forma a preservar a qualidade do sinal para todos os condôminos.
- c) Os ajustes de sinal ou reparos no cabo das TVs por assinatura deverão ser tratados diretamente com a empresa contratada pelo condômino.
- d) As ligações de TV por assinatura deverão ser realizadas com cabo independente, não devendo ser utilizado o cabeamento da antena coletiva.

33. AR CONDICIONADO

As unidades do **Ed. Ilha de Rhodes** possuem ponto para arelho de ar condicionado do tipo Split, com a respectiva tubulação de drenagem, nos seguintes ambientes: Sala (30.000 BTU's), Suíte Master (18.000 BTU's) e Suítes 2, 3 e 4 (9.000 BTU's).

A instalação da tubulação frigorígena dos split foram executados pelo fornecedor SETEC.

Para um melhor rendimento, os arelhos split instalados na área técnica devem ser, preferencialmente, do tipo barril.

O local de instalação das condensadoras dos splits deve seguir criteriosamente o disposto no regulamento Condominial.

O isolamento da tubulação frigorígena não é estanque, sua função é impedir que a diferença de temperatura entre a tubulação e o ar ambiente origine condensação.

A garantia para o isolamento da tubulação frigorígena é de 2 anos.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Atenção! Não efetuar furações em elementos estruturais para a passagem de infraestrutura.

A instalação de arelhos de ar condicionado é de responsabilidade do usuário e a manutenção deve seguir as orientações do fabricante.

Antes da instalação dos arelhos, verificar se os drenos permanecem limpos e desobstruídos.

Observar por ocasião da instalação dos splits se a mangueira do arelho foi convenientemente travada e encaixada na tubulação de drenagem, a fim de evitar vazamentos.

Os filtros devem ser verificados mensalmente e limpos sempre que necessário.

Desligar o arelho e acionar a manutenção sempre que constatar qualquer problema para evitar possíveis agravamentos.

Atenção! O uso de arelhos com defeito ou com baixa carga de gás pode ocasionar o congelamento da tubulação e em consequência gerar gotejamento não coberto por garantia.

IMPORTANTE!

- a) Não instalar os arelhos em locais onde houver emissão de gás, umidade e radiação de calor, incidência direta de luz solar ou concentração de ácidos.
- b) Providenciar sempre o aterramento dos arelhos .
- c) Antes de realizar limpeza ou manutenção desligar o arelho da tomada.
- d) A limpeza do arelho deve ser feita com no seco e macio. Não usar produtos químicos, nem água.
- e) Aguardar pelo menos 3 minutos ra religar o arelho quando es te estiver no modo refrigeração.
- f) Acionar o fabricante quando o arelho ligar e desligar sozinho, cair água em seu interior ou se os cabos estiverem excessivamente quentes.

34. SAUNA.

Ambiente aquecido que proporciona o aumento da temperatura corporal e acelera as funções vitais.

A sauna faz rte da área de lazer do prédio e é composta por 2 ambientes: o salão com chuveiro e a sala do gerador de vapor.

O equipamento é um gerador de vapor da marca Solar Life de 12 kw, trifásico com termostato externo.

O banho de contraste, resfriamento repentino com a água fria, após a sauna, origina vasoconstrição e o grande volume de sangue se dirigindo do tegumento externo ra os vasos internos, constitui verdadeira e benéfica ginástica vascular ra indivíduos co m vasos ainda elásticos.

As pessoas de boa saúde, jovens e adultos, suportam perfeitamente a sauna, não havendo contraindicações.

Nos indivíduos que têm à hipotensão, se não previstas medidas e precauções especiais, entre as quais a redução do tempo de permanência na câmara térmica, pode surgir um estado de prostração e sonolência.

Nos hipertensos, mesmo de média elevação da pressão arterial, somente podem usar a sauna após acurado exame cardiológico e permissão médica.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

O gerador de vapor só deve ser operado por pessoal treinado.

Após o uso verificar o desligamento completo do gerador de vapor no quadro de comando.

A operação do equipamento deve ser feita com os registros do gerador sempre aberto.

Atenção! Não encostar nas saídas de vapor, pois existe risco de queimadura.

O local da saída do vapor não pode ser obstruído.

Recomenda-se ligar a sauna 30 minutos antes do efetivo uso. Após o acionamento a porta do salão deve ser mantida fechada.

Para a limpeza do revestimento usar apenas com água e sabão ou detergente neutros. Atenção! Enxaguar abundantemente para não deixar resíduos que tornem o piso escorregadio.

Durante a operação de limpeza o gerador de vapor deverá permanecer desligado.

Manter ajustado o componente de regulação de temperatura.

Evitar a permanência prolongada na sauna, pois a perda líquida pode gerar reações indesejáveis.

O tempo máximo recomendável não deve ultrapassar 20 minutos.

Evitar o uso diário da sauna sugere-se periodicidade semanal.

Os adeptos da sauna devem submeter-se a exames médicos regulares.

A sauna deve ser usufruída, no mínimo, 3 horas após a última refeição.

Na sauna permanecer preferencialmente recostado ou deitado dentro da sauna com os músculos relaxados.

As pessoas idosas e as crianças devem ter cuidado com a termorregulação.

Após a sauna, evitar esforço físico.

A cada sessão de sauna, promover a reidratação.

A SAUNA É INDICADA PARA:

Estafa e fadiga em pessoas saudáveis;
Indivíduos hígidos, porém sedentários, que trabalham sentados ou em pé, há tonificação cardíaca salutar, ativação circulatória dos membros inferiores e superiores e efeito sedativo sobre o sistema nervoso;
Artrose;
Reumatismos abarticulares: fibrose, mialgias, miosite, etc.
Contraturas musculares;
Normotensos ou moderadamente hipertensos com boa função renal;
Bronquites e sinusites crônicas;

A SAUNA NÃO É RECOMENDADA RA:

Obesidade;
Doenças infecciosas;
Estado gril ou qualquer estado inflamatório;
Cardioangiotias (insuficiência cardíaca, aneurismas, arteriosclerose);
Trombose coronária, mesmo depois da cura clínica;
Discrasias sanguíneas;
Carcinoma;
Enfisema;
Estados de desnutrição (anemia, emagrecimento);
Varizes;
Senilidade (acima de 60 anos);
Período menstrual e gravidez;
Pessoas que fazem dieta de sal (hipertensos e outros) pode haver excessivo desbalanceamento de cloreto de sódio no corpo;
Hipertensos o calor aumenta diversas substâncias de efeito hipertensor como a aldosterona, hormônio antidiurético, renina e angiotensina;
Cálculos Renais a intensa transpiração produz redução do volume urinário, facilitando a precipitação de cristais e novos cálculos.

35. SISTEMA DE EXAUSTÃO COLETIVA

O sistema de exaustão coletiva foi previsto para possibilitar a instalação de churrasqueira sobre a bancada da sacada e tem a finalidade de captar e direcionar a fumaça para uma chaminé ligada a exaustor centrífugo posicionado na cobertura do edifício.

O sistema instalado no Ed. Ilha de Rhodes é do tipo indireto, no qual o acionamento se dá através de chave única que fica localizada na portaria.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

Ao optar pela instalação de churrasqueira, o usuário deverá fazer as adaptações necessárias.

Escolher um modelo adaptável a bancadas com a respectiva coifa.

A chaminé de exaustão corresponde a coluna junto a bancada em granito.

Realizar uma abertura na lateral da chaminé para a interligação da derivação do duto da coifa que deverá ter diâmetro mínimo de 20 cm.

Ao interligar o duto, o corte da alvenaria deverá gerar alguns resíduos que irão se acumular no fundo da coluna da chaminé e poderão ser removidos através da retirada de esquadria de alumínio localizada no vimento Lazer.

Sempre que um morador for utilizar sua churrasqueira deverá **obrigatoriamente** solicitar a portaria o acionamento do exaustor, caso contrário, poderá haver retorno de fumaça ra o interior das unidades.

O regimento condominial estipulará as normas internas ra operação e uso do sistema.

36. SEGURANÇA

O sistema de segurança do Ed. Ilha de Rhodes é composto pelos seguintes itens: cerca energizada, circuito fechado de televisão, cancelas, portão automático, guarita blindada e lâmda sinaleira.

A cerca energizada é uma barreira formada por fios de metal, ligada a uma fonte de energia ra produzir choque elétrico e impedir a ssagem de animais ou pessoas.

O circuito fechado de televisão CFTV, destina se a vigilância, monitoramento e acomnhamento de ocorrências em locais específicos.

As cancelas são barreiras físicas ra controlar o trânsito de veículos.

O portão automático é um elemento ra controlar o acesso de pessoas ou veículos ao interior da edificação.

A lâmda sin aleira, exigida ra estruturas elevadas, demarca o ponto mais alto do prédio e tem a finalidade de reduzir os perigos ra as aeronaves, indicando a presença de obstáculos e minimizando os riscos de acidentes.

A garantia do sistema de segurança aplica se apenas a problemas com a instalação.

A queima de equipamentos , lâmdas e arelhos em função de variação de tensão da energia elétrica fornecida pela concessionária não são cobertos pela garantia, a qual se extingue no momento do recebimento do sistema, ocasião em que fica comprovado seu perfeito funcionamento.

Atenção! A segurança não depende apenas do síndico e dos funcionários, mas envolve todos os moradores. Em segurança a prevenção é sempre a melhor opção.

Atentar ra a segurança periférica do C ondomínio.

O seguro contra incêndio é item obrigatório. É recomendável que o seguro abranja outros sinistros.

O Condomínio deve garantir a utilização adequada de ambientes e equipamentos estritamente ra os fins a que foram destinados.

Implementar a segurança do trabalho é dever do Síndico com o objetivo de promover a proteção do funcionário ou de prestador de serviço, visando a redução de acidentes e doenças ocupacionais no âmbito condominial.

A alteração da condição original ou a falta de manutenção acarreta perda de garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A revisão ou manutenção do sistema de segurança deve ser realizada por empresa ou prestador de serviço especializado contratado pelo Condomínio.

Durante as manutenções os sistemas devem estar desenergizados.

Evitar impactos, superaquecimento, contato com água e manuseio inadequado dos subsistemas.

A cerca elétrica deve estar sinalizada com avisos de alerta.

Não pendurar objetos na cerca elétrica.

É recomendável o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade em caso de falta de energia.

É recomendável utilizar dispositivo de proteção contra surtos ra o DVR e os equipamentos mais sensíveis.

Manter o campo de captação das imagens livre e desimpedido.

Não permitir que vegetação ou objetos obstruam o foco das câmeras ou causem interferência na cerca elétrica.

Verificar o funcionamento e medir mensalmente a corrente da cerca elétrica.

Semestralmente verificar a integridade dos componentes.

Nas manutenções anuais recomendadas, utilizar componentes originais ou com desempenho e características comprovadamente equivalentes.

A lâmpada sinalizadora é item obrigatório e deve estar permanentemente em operação durante o período noturno. Manter constante vigilância e substituí-la sempre que necessário.

CUIDADOS COM A SEGURANÇA TRIMONIAL

- a) Manter suas informações atualizadas junto ao Condomínio.
- b) Registrar na portaria a autorização para a entrada e saída de pessoas, veículos e materiais, especialmente quando estiver ausente.
- c) O atendimento inicial de estranhos deve ser realizado sempre com a pessoa do lado de fora. Todos devem ser devidamente identificados antes de entrar.
- d) Prestadores de serviço só devem ingressar mediante expressa autorização do morador.
- e) Cuidar para que junto com os fornecedores autorizados não adentrem pessoas não autorizadas.
- f) Encomendas só devem ser recebidas mediante a identificação do portador.
- g) Atenção especial para as saídas de material e mudanças, que devem estar previamente autorizadas.
- h) Não deixar chaves na portaria.
- i) Os veículos estacionados no interior do Condomínio devem ser mantidos fechados, sem objetos à vista e preferencialmente com alarme ligado.
- j) Na contratação de funcionários, exigir documentos e referências, bem como acompanhar o andamento dos trabalhos realizados.
- k) Observar rigorosamente as normas de segurança constantes no Regimento Interno e no plano de segurança do Condomínio.

As **situações emergenciais** requerem providências rápidas e imediatas visando a segurança pessoal e trimonial dos condôminos. Para a orientação da administração condominial, as seguintes instruções podem ser úteis:

<p>LISTA DE TELEFONES DE EMERGÊNCIA NA PORTARIA</p>	<p>190 Polícia Militar 191 Polícia Rodoviária Federal 192 SAMU: Ambulância p/ casos clínicos ou acidentes. 193 Bombeiros: Incêndios, vazamento de gás, acidentes ou resgate de passageiros presos em elevador . 194 Polícia Federal 197 Polícia Civil 198 Polícia Rodoviária Estadual 199 Defesa Civil Nº da empresa de manutenção de elevadores Nº da empresa de manutenção das bombas Nº da empresa de manutenção do portão Nº da empresa de manutenção do gerador Nº da empresa de manutenção do sistema de segurança Nº da seguradora do Condomínio</p>
<p>PROBLEMA COM O PORTÃO AUTOMATIZADO</p>	<p>Equipe condominial treinada para operar manualmente os portões em caso de queda de energia ou travamento. Atenção! Durante a operação manual observar, antes da abertura, os cuidados de segurança. Em caso de necessidade, acionar a empresa de manutenção.</p>
<p>SEGURANÇA PERIMETRAL</p>	<p>Verificar diariamente o funcionamento das câmeras e da cerca elétrica. Acionar empresa especializada em caso de necessidade em algum equipamento.</p>
<p>VAZAMENTO DE GÁS Atenção! Em ambientes com vazamento de gás NUNCA acionar os interruptores de luz.</p>	<p>Fechar de imediato o registro do arelho, afastar as pessoas do local e promover máxima circulação do ar. Se o cheiro perdurar ou vier de um ambiente trancado, solicitar o imediato fechamento do registro geral do gás. O síndico, acompanhado de testemunhas, poderá arrombar a porta para desligar o gás no ambiente fechado. Acionar empresa especializada ou a distribuidora de gás e em casos mais graves o Corpo de Bombeiros (193).</p>

<p>VAZAMENTO DE ÁGUA</p>	<p>Fechar de imediato o registro do ambiente. Se o vazamento perdurar, solicitar o fechamento do registro da prumada. A equipe condominial deve conhecer as prumadas prediais e seus respectivos registros. Caso esteja vazando água de uma unidade vazia ou trancada, o síndico acompanhado de duas testemunhas, poderá arrombar a porta para entrar no ambiente, a fim de evitar danos coletivos.</p>
<p>FALTA DE ÁGUA</p>	<p>Manter as bombas sempre em condições de uso. Se o problema for na bomba d'água, ativar a bomba reserva e ligar para a empresa de manutenção. Realizar acompanhamento do consumo interno de água, inspeções periódicas na caixa d'água, manutenção em dia das bombas e o revezamento das bombas. Se o problema for da concessionária: Buscar informação sobre a previsão de retorno do fornecimento, verificar se o pagamento está em dia e avisar os moradores para reduzir momentaneamente o consumo. Se houver abastecimento próprio, completar a caixa d'água.</p>
<p>FALTA DE ENERGIA ELÉTRICA</p>	<p>Manter lanternas com baterias carregadas na portaria. Verificar se há passageiros presos no elevador. Equipe condominial treinada para operar o gerador. Manter o tanque do gerador sempre abastecido e uma reserva mínima de combustível. Caso o gerador não entre em funcionamento, acionar a empresa de manutenção. Operação manual dos portões automatizados.</p>
<p>ELEVADORES COM PASSAGEIROS PRESOS</p>	<p>Acionar o botão de alarme ou o interfone. Acionar a empresa de manutenção ou os Bombeiros. Resgate feito EXCLUSIVAMENTE pelo Corpo de Bombeiros ou por profissionais da empresa de manutenção. O resgate por pessoas não habilitadas traz risco para a vida de todos os envolvidos. Seguir à risca as instruções da empresa de manutenção.</p>

PRINCÍPIO DE INCENDIO	<p>Equipe condominial treinada para usar os equipamentos de combate a incêndio</p> <p>Acionar a brigada de incêndio, localizar o foco e iniciar o combate.</p> <p>Dar o alarme aos moradores e chamar o Corpo de Bombeiros (193).</p> <p>Se possível, desligar a central de gás e disjuntores gerais.</p> <p>Evacuar o local usando as rotas de fuga.</p> <p>Após a ocorrência, não alterar o local do sinistro e entrar em contato com a seguradora.</p> <p>Promover anualmente curso de brigadista aos moradores.</p>
ASSALTO	<p>Não reagir durante a ocorrência.</p> <p>Após a ocorrência, chamar a polícia (190) e se houver vítimas, acionar o resgate dos bombeiros (193).</p> <p>Em caso de danos, providenciar os reparos.</p> <p>Nunca alterar a cena da ocorrência para não dificultar as investigações.</p> <p>Registrar Boletim de Ocorrência.</p>
CONFLITOS	<p>Em caso de ameaça à segurança do Condomínio, acionar a polícia (190).</p> <p>O síndico não tem obrigação legal de artar brigas ou mediar conflitos entre moradores. A obrigação legal do síndico nestes casos é a de aplicar advertências e multas previstas no Regulamento ou na Convenção.</p> <p>É dever legal do condômino não comprometer o sossego e a segurança dos outros condôminos. (Art.1336 do Cód. Civil).</p>

Funcionários bem instruídos e números de telefone em ordem e atualizados podem ajudar a minimizar o desconforto causado por situações de emergência. Providenciar uma cópia destas instruções para a portaria.

PREVENÇÃO DE ACIDENTES

1. Nunca se apoiar em louças (bacias, tanques e lavatórios) que podem quebrar e causar graves acidentes;
2. Manter produtos químicos e acendedores fora do alcance das crianças;
3. Proteger as tomadas em ambientes utilizados por crianças pequenas;
4. Não colocar junto aos guarda corpos quaisquer objetos (vasos, cadeiras,...) que crianças menores possam escalar e anular a proteção.
5. Nas unidades onde houver crianças, é recomendável a instalação de redes de proteção.
6. Na limpeza dos vidros, não se pendurar nas janelas; utilizar sempre utensílios com cabos alongados especiais para este fim.
7. Na área da piscina, implementar medidas preventivas de segurança, especialmente em relação às crianças.
8. Durante uma tempestade com raios evitar locais descamados.
9. Nos vimentos de garagem, circular com os faróis dos veículos ligados.
10. Nas ausências prolongadas, é aconselhável fechar os registros de água, gás e a chave geral de energia elétrica.
11. Preferir produtos específicos para acender a churrasqueira, evitar usar álcool.
12. Manter o material de combate a incêndio sempre em boas condições de uso.
13. Os incêndios domiciliares em geral decorrem de atos inocentes de crianças ou de atos falhos de adultos como: descuidos com vela, pontas de cigarro, improvisações elétricas, uso de fogareiros inadequados e manuseio de combustíveis.
14. Se a roupa pegar fogo, deitar no chão e rolar repetidamente para abafar as chamas e cobrir o rosto com as mãos para proteger os olhos e as vias aéreas.
15. Logo após as queimaduras, colocar a pele atingida imediatamente em água corrente fria por 10 a 15 minutos para diminuir a dor. Não usar nenhum produto sobre a queimadura, porque isto poderia manter o local afetado aquecido e promover os danos à pele. Se a queimadura formar bolhas ou feridas, procurar um médico.

Plano de evacuação e rota de fuga:

Plano de evacuação e rota de fuga. Nunca se espera um sinistro, por isto é muito importante em uma edificação ter um plano de evacuação para possibilitar a saída das pessoas em segurança no menor tempo possível.

1. Elaborar um plano de evacuação e instruir os moradores como proceder em caso de sinistro.

2. Sinalizar a rota de fuga. Em um prédio, a rota de fuga preferencial é a escada. **Nunca utilizar elevadores.** Nunca bloquear a rota de fuga.

3. O sistema de segurança deve ser instalado de maneira a não prejudicar a evacuação da edificação. Por exemplo, as trancas internas devem ser fáceis de destrancar e ao alcance de crianças.

4. Em caso de alarme, sair imediatamente.

5. Estabelecer um ponto de encontro seguro fora da edificação.

37. AMBIENTES DE USO COMUM, EQUIAMENTOS E LIGAÇÕES

As regras ra uso das instalações e equipamentos comuns (horários, mudanças, entulho, barulho, penalidades, etc...) devem ser estabelecidas pela Assembleia Geral no Regimento Interno e aplicadas pelo síndico.

É responsabilidade do síndico manter as obrigações condominiais em dia.

O layout dos impressos publicitários tem função meramente ilustrativa.

As rampas e acessos ra veículos estão estabelecidas no projeto arquitetônico.

As regras ra o uso da churrasqueira devem constar no Regimento Interno. A caixa de brasa (caixa de refratários) não deve ter contato direto com água. Nunca apagar o fogo com água!

A churrasqueira no vimento Lazer possui a sua caixa de brasa executada com blocos refratários, revestimento em granito preto polido; coifa, dutos e gaveta cinzeiro em aço inox; kit com 2 grelhas e 4 espetos; além de vidro refratário nas laterais e fundos.

Acessos de pedestres, jardins e a guarita obedecem ao estabelecido no projeto arquitetônico ou no projeto final de ambientação.

A concepção do ajardinamento expressa uma criação artística. Qualquer alteração pretendida no isagismo original deve ser realizada sob responsabilidade e as expensas do próprio Condomínio.

O uso de laminados e inéis segue o projeto de ambientação.

As lajes que não estão em contato direto com o meio externo não são estanques.

O depósito de lixo possui piso e redes revestidos, ventilação e facilidade de acesso.

A Construtora não realiza manutenções. Após a entrega é de responsabilidade dos proprietários as manutenções nas áreas privadas e do Condomínio as das áreas comuns.

FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO

- a) As ordens aos funcionários do Condomínio devem ser dadas apenas pela administração condominial.
- b) Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve formalizá-la no livro do Condomínio. Não se deve reclamar de forma direta com o funcionário.
- c) É vedado utilizar os funcionários do condomínio para fins particulares, durante o horário de expediente dos mesmos.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A substituição de materiais e peças, desgastadas pelo uso, queimadas ou danificadas após o recebimento, devem ser realizadas pelo usuário.

É importante que os moradores realizem controle de pragas em suas unidades. O ideal é que as unidades efetivem a prevenção em conjunto com o Condomínio.

Evitar a incidência direta dos raios solares sobre os móveis.

Não subir, nem colocar sobre os móveis materiais pesados ou que causem possam causar danos.

Atenção! A caixa de brasa (caixa de refratários) da churrasqueira não deve ter contato direto com água para evitar trincamento. Nunca apagar o fogo com água!

Nos primeiros usos da churrasqueira utilizar pouca quantidade de carvão, visando curar os tijolos. Após o período de cura, evitar superaquecer a caixa para garantir maior durabilidade.

Muito cuidado ao acender o fogo. No momento do acendimento, manter o rosto afastado da churrasqueira. Evitar o uso de álcool, pois é o maior responsável por acidentes. Preferir produtos específicos para acendimento existentes no mercado. Não permitir a permanência de crianças na proximidade da churrasqueira.

Após o uso e o resfriamento, os componentes móveis da churrasqueira devem ser retirados e lavados fora, com água e sabão neutro.

Inspecionar e revisar a estrutura da churrasqueira a cada ano.

O recomendável é que o playground seja utilizado sempre com a supervisão de adultos.

Não utilizar nos playgrounds brinquedos fora da especificação dos fabricantes ou quando apresentarem qualquer dano. Preferir brinquedos certificados.

Observar criteriosamente o uso dos brinquedos de acordo com a faixa etária, altura e peso apropriados e garantir um distanciamento adequado dos brinquedos ra que, durante o uso, não haja possibilidade de colisão e acidentes.

GARAGEM CUIDADOS

- 1) A garagem não pode ter a circulação obstruída em nenhuma hipótese, isto pode impedir o atendimento de emergências e gerar graves consequências.
- 2) Não introduzir na garagem veículo que exceda a capacidade da vaga.
- 3) O tráfego interno de veículos deve ser feito em velocidade reduzida e com os faróis ligados, especialmente em rams.
- 4) Não estacionar em vaga alheia, salvo quando devidamente autorizado por quem disponha de vaga livre.
- 5) Não usar a vaga como depósito. Tal situação pode expor crianças, causar acidentes, prejudicar a higiene e dificultar o acesso ou manobras.
- 6) Evitar o uso interno da buzina.
- 7) A instalação de armários drenizados deve ser autorizada em Assembleia Geral, desde que não prejudique o acesso ou a manobra à vaga vizinha.
- 8) Cautela ao abrir a porta do carro ra não atingir o veículo ao lado.
- 9) A portaria deve estar bastante atenta ao movimentar o portão da garagem.
- 10) **Atenção!** A garagem não é local ra crianças circulare m.
- 11) **Atenção!** É proibida a lavagem de veículos nas garagens.
- 12) Devolver, após o uso, o carrinho ra volumes ao local devido.

O lixo doméstico deve ser depositado e recolhido em local e horário estabelecidos pelo Regimento Interno, devidamente envolvidos em sacos plásticos ou embrulhados em pequenos cotes ra remoção pela equipe administrativa.

Os resíduos maiores (moveis, armários,...) devem ser **imediatamente** retirados após o descarte, sendo o proprietário o responsável por esta remoção.

Os resíduos resultantes de demolições devem ser ensacados e retirados na medida em que forem produzidos. O armazenamento de resíduos de obras e materiais ra reformas devem observar estritamente as limitações de carga das lajes. O armazenamento excessivo ou concentrado poderá causar sobrepeso e dano a estrutura predial.

Atenção! O armazenamento indevido de resíduos pode resultar em notificação e multa administrativa.

Quando houver coleta seletiva, observar as orientações estabelecidas no regulamento condominial.

RECOMENDAÇÕES SOBRE A ÁREA CONDOMINIAL

- a) As áreas comuns não podem ser modificadas sem aprovação da Assembleia Geral do Condomínio.
- b) O QGBT e as salas de máquinas, gerador e gás são áreas restritas que não podem ser utilizadas para outros fins, devendo estar sempre trancadas.
- c) Evitar que qualquer transbordamento de água possa atingir o poço do elevador.
- d) As rotas de fuga (escadas e circulações) devem ser mantidas desimpedidas.

É essencial que o Condomínio exerça controle sobre equipes prestadoras de serviço que atuem nas áreas condominiais, de maneira a preservar as instalações, equipamentos e sistemas existentes. A falta de controle pode resultar em interferências indesejadas sobre as ligações existentes e até mesmo danos ou descaminhos.

Por ocasião da entrega do prédio o zelador receberá treinamento básico sobre a operação, uso e manutenção dos principais sistemas existentes.

Ao zelador cabe auxiliar o síndico na aplicação dos regulamentos condominiais, cumprir as determinações administrativas, coordenar os serviços de conservação e manutenção, comunicar a identificação de qualquer anomalia e reformas e unidades, prestar suporte no registro, coleta e arquivamento de documentos, supervisionar e orientar as equipes internas e externas e fiscalizar o cumprimento das normas de segurança e saúde em todas as atividades realizadas na edificação.

38. MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE:

A Freire, Mello tem firme compromisso com o desenvolvimento sustentável, seus projetos visam atender as necessidades do presente, sem comprometer as necessidades futuras.

Esta responsabilidade socioambiental se manifesta através da adoção de práticas sustentáveis comprometidas com o meio ambiente, o bem estar e a qualidade de vida.

As ações de eficiência energética incorporam o uso de elevadores econômicos, priorizam o uso de lâmpadas de baixo consumo e sensores de presença nas áreas comuns.

Com relação a economia de água, adota-se bacias com controle de consumo, torneiras com temporizador nas áreas comuns, metais sanitários de baixo consumo e reuso de água pluvial.

No aspecto ambiental, privilegia-se na fase de projetos, o uso de cores claras nas fachadas, a acessibilidade, a ampliação de áreas permeáveis e espécies regionais no isagismo e na fase de execução, a coleta e o gerenciamento de resíduos, a utilização de cimento de alto forno e o aumento do percentual de itens metálicos nas formas.

Quanto ao engajamento social a empresa investe na educação de adultos, incentiva o aperfeiçoamento profissional de colaboradores e auxilia na promoção de atividades esportivas.

Adicionalmente, a título de compensação, a agenda verde da empresa estabelece o plantio de 2 árvores para cada unidade entregue como forma de amenizar o impacto ambiental da atividade produtiva.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

É fundamental que o Condomínio conscientize moradores e funcionários sobre a importância dos aspectos ambientais e promova a adoção de práticas que estimulem o uso racional dos recursos.

A) ÁGUA

Segundo a ONU, cada pessoa necessita de cerca de 110 litros de água por dia para atender as necessidades de consumo e higiene. No Brasil, entretanto, o consumo por pessoa chega a mais de 200 litros/dia por conta dos desperdícios e descuidos na utilização da água.

Utilizar a água de modo racional é uma atitude inteligente que gera ganhos ambientais e econômicos.

Devido à pressão, o consumo tende a ser maior em edifícios e apartamentos. Acomodar mensalmente o consumo de água para verificar o funcionamento de medidores e a existência de vazamentos.

¿ No banheiro

O banho deve ser rápido, 5 minutos são suficientes para higienizar o corpo. Cada 5 minutos no chuveiro consome de 60 a 80 litros de água.

Com a instalação de um dispositivo restritor de vazão, pode-se obter uma economia de até 50% sem perder o conforto e qualidade do banho;

Fechar a ducha enquanto se ensaboa, reduz o consumo em 60%.

Arar água do banho para reuso é uma boa prática.

Ao lavar o rosto e ao barbear a torneira meio aberta gasta 16 litros de água por um minuto. A dica é não demorar e utilizar torneiras automáticas ou com sensores.

Escovar os dentes com torneira aberta gasta até 60 litros, molhar a escova e enxaguar a boca com um copo d'água, gasta apenas 1 litro.

Não usar o vaso sanitário como lixeira ou cinzeiro e nunca acionar a descarga à toa, pois ela gasta muita água.

O vaso sanitário é o maior vilão, representando cerca de 50% do consumo de água de uma residência. Usar caixas com duplo acionamento e manter a válvula da descarga sempre regulada.

Consertar os vazamentos assim que eles forem notados.

¿ Na cozinha

Ao lavar a louça, primeiro limr os restos de comida dos pratos e nelas com esponja e sabão. Ensaboar tudo que tem que ser lavado e só depois abrir a torneira ra enxaguar. Utilizar torneiras automáticas ou com sensores.

Só ligar a máquina de lavar louça quando ela estiver cheia.

¿ Área de serviço

Ao lavar rous em tanque, deixar as rous de molho e usar a mesma água ra esfregar e ensaboar. Apenas usar água nova no enxágüe.

Aproveitar a água do tanque ou máquina ra lavar o quinta 1, pisos ou calçadas, pois a água já tem sabão.

Utilizar a lavadora de rous somente com a cacidade total.

¿ Jardim e piscina

Usar regador ra molhar as plantas ao invés de mangueira.

O uso de mangueira durante 10 minutos pode consumir até 186 litros. Regar preferencialmente durante a manhãzinha ou à noite ra reduzir a perda por evaporação.

Se utilizar mangueira, o esguicho revólver ajuda a reduzir o consumo.

Nas piscinas o uso de cobertura reduz as perdas em 90%.



Desperdício de torneiras Litros desperdiçados em 1 dia

¿ Outros

Verificar regularmente se existem perdas de água através de peças hidráulicas.

Dar especial atenção ao funcionamento da boia da caixa d'água. Boia com defeito é água jogada fora.

Para a lavagem de veículos trocar a mangueira pelo balde.

Quando for viajar, desligar os registros.

B) ENERGIA

Combater o desperdício de energia traz uma vantagem imediata, a redução da conta de luz. Evitar o desperdício de energia elétrica não significa abrir mão do conforto.

Optar preferencialmente por equipamentos com o selo do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (**Procel**), que indica a eficiência energética.

Ter cuidado para não interromper o funcionamento de equipamentos essenciais.

ATENÇÃO!

Para poupar até 70% do gasto com iluminação seguir os conselhos:

- ¿ Privilegiar o uso da luz natural
- ¿ Agarrar os pontos de luz ao sair do ambiente
- ¿ Adaptar a potência das lâmpadas à real necessidade
- ¿ Optar por lâmpadas de baixo consumo que iluminam e duram mais
- ¿ Utilizar cores claras em paredes e tetos

¿ **Ferro elétrico**

Ligar apenas quando houver uma grande quantidade de roupa para passar. Evitar ligar o ferro nos horários em que muitos outros aparelhos estiverem em uso, pois ele sobrecarrega a rede elétrica.

Seguir as instruções de temperatura para cada tipo de tecido.

Ao desligar o ferro procurar aproveitar o calor para passar roupas leves.

¿ **Geladeira/Freezer**

Instalar preferencialmente em local ventilado, evitar a proximidade com o fogão, aquecedores ou áreas expostas ao sol.

Deixar um espaço mínimo de 15 cm nas laterais, acima e no fundo, quando optar pela instalação entre armários e paredes.

Não forrar as prateleiras da geladeira e não usar a parte de trás para secar materiais.

Não armazenar líquidos ou alimentos quentes na geladeira e evitar colocar líquidos em recipientes sem tampa, pois gastam mais energia.

Não deixar a geladeira aberta por muito tempo e manter a borracha de vedação da porta sempre em boas condições.

Não desligar a geladeira ou o freezer por períodos curtos, desligar a noite e religar na manhã seguinte. Só vale a pena desligar quando o período sem uso for longo.

Regular o termostato adequadamente.

Conservar as serpentinas limas.

Fazer o degelo sempre que a camada atingir a espessura de 1cm.

¿ **Televisão**

Não deixar o arelho ligado se não houver ninguém assistindo.

Utilizar o *timer*.

¿ **Chuveiro elétrico**

Evitar o uso no horário de pique, entre 17 e 22 horas.

Limitar o tempo de banho e não demorar com o chuveiro elétrico ligado além do necessário.

Em dias quentes, manter a chave do chuveiro elétrico na posição verão.

Fechar o registro para se ensaboar.

Manter limpos os orifícios de passagem de água do seu chuveiro elétrico.

Não fazer emendas ou adaptações, nem tentar aproveitar resistências queimadas.

Utilizar sempre resistências originais, verificando a potência e a voltagem correta do arelho.

¿ **Ar condicionado**

Dimensionar adequadamente o arelho para o tamanho do ambiente.

Regular adequadamente o termostato.

Evitar o calor do sol no ambiente, utilizando cortinas e persianas.

Não tapar a saída de ar do arelho.

Quando instalar o arelho exposto aos raios solares, instalar uma proteção, sem bloquear as grades de ventilação.

Manter limpo o filtro do arelho.

Quando o arelho estiver em uso, manter portas e redes fechadas para evitar troca de calor.

Desligar o arelho sempre que se ausentar por muito tempo do local.

¿ **Lavadora/Secadora**

Acumular e lavar, de uma só vez, a quantidade máxima de roupa indicada pelo fabricante.

Usar a dose certa de sabão especificada no manual para evitar repetir operações de enxágüe.

Manter o filtro sempre limpo.

Aproveitar, ao máximo, o calor do sol ra secagem de rous ra reduzir o uso da secadora.

¿ **Arelho de som**

Ao deixar o local, desligar o arelho . Mesmo em *stand by* há consumo de energia.

¿ **Boiler**

Instalar o aquecedor perto dos pontos de consumo e isolar adequadamente as canalizações de água quente.

Nunca ligar o aquecedor vazio à rede elétrica. ra verificar a existência de água, abrir as torneiras de água quente.

¿ **Computadores**

Manter acionado o recurso de descanso de tela.

Não deixar ligados os acessórios do computador sem que estejam em uso.

¿ **Outros**

Realizar verificações e as manutenções periódicas nos componentes elétricos ra evitar fuga de corrente.

Quando adquirir lâmdas preferir aquelas que consomem menos energia, especialmente ra ambientes cuja utilização ininterrupta supere 4 horas/dia.

Privilegiar iluminação dirigida ra leitura e trabalhos manuais.

Desligar pontos e equipamentos sempre que não estiverem em uso.

C) GÁS

Dentre os combustíveis mais utilizados ra o pre ro de alimentos o gás LP é o que tem menor imcto ambiental.

O Gás LP gera, por unidade de energia produzida, a menor quantidade de dióxido carbono e outros gases de efeito estufa responsáveis pelo aquecimento global e pela poluição urbana.

O Gás LP, ao contrário do carvão e da lenha, não produz resíduos durante sua utilização, o que beneficia a qualidade do ar nas residências e as vias respiratórias. A queima da lenha e/ou carvão gera elementos tóxicos que são nocivos à saúde.

ra cada botijão de Gás LP envasado são gerados apenas 3 gramas de resíduos que ainda podem ser reciclados.

A energia de um botijão de 13 quilos de Gás LP corresponde a energia contida na madeira de cinco árvores de porte médio, portanto, o consumo



de Gás LP é uma alternativa para a redução do desmatamento.

O Gás LP não polui o solo, rios, igarapés e demais recursos hídricos das regiões onde ele é consumido ou transportado.

D) COLETA SELETIVA DE LIXO

Esta iniciativa visa contribuir para a preservação do meio ambiente através da economia de recursos naturais, energia e água.

O fundamento deste processo é a separação dos resíduos recicláveis (péis, vidros, plásticos e metais) do restante do lixo, que é destinado a aterros ou usinas de compostagem.

É fundamental informar a todos os moradores que existe coleta seletiva e ressar as instruções sobre como devem proceder.

O envolvimento e a participação das faxineiras e empregadas domésticas das unidades é muito importante, uma vez que a maior parte do lixo se origina na cozinha.

É importante explicar a todos que os materiais recicláveis devem estar livres de restos de alimentos ou bebidas, senão, por questão de higiene, será impossível estocá-los e ressar-los (as empresas não compram). Para isto, basta jogar água nas embalagens para eliminar os resíduos.

Os resíduos de óleo também não devem ser descartados na rede de esgoto, mas sim, coletado em recipientes, pois é um grande poluidor ambiental que entope tubulações, encarece o processo de tratamento de água, contamina o lençol freático, impermeabiliza solos e quando chega a rios e oceanos, cria uma barreira que dificulta a entrada de luz e a oxigenação da água, prejudicando a fotossíntese e a fauna aquática. Apenas um litro de óleo é capaz de esgotar o oxigênio de até 20 mil litros de água. **É necessário mudar o hábito de descartar óleo diretamente no esgoto, inclusive o de cozinha. Armazene-o para entregar em postos de coleta.**

BENEFÍCIOS DA COLETA SELETIVA:

Reduz o impacto sobre as florestas .
Reduz a extração dos recursos naturais.
Diminui a poluição do solo, da água e do ar.
Economiza energia e água.
Diminui o lixo nos aterros e lixões.
Prolonga a vida útil dos aterros sanitários.
Diminui os custos da produção com o aproveitamento de materiais recicláveis.
Diminui o desperdício.
Melhora a limpeza e higiene da cidade e os índices de saúde pública.
Previne enchentes.
Diminui os gastos com a limpeza urbana.
Incentiva a educação ambiental e exercita a cidadania.
Cria oportunidade de fortalecer cooperativas.
Gera emprego e renda com a comercialização e o processamento dos resíduos.

Resíduos recicláveis mais comuns: pel, metal, plástico e vidro. Os materiais devem estar serados, limpos e secos.

¿ **pel** : Decomposição: 3 a 6 meses

Aras de pel, jornais, revistas, caixas, pelão, pel de fax, formulários de computador, folhas de caderno, cartolinas, cartões, rascunhos escritos, envelopes, fotocópias, folhetos, impressos em geral.

Não são : adesivos, etiquetas, fita crepe, pel carbono, fotografias, pel toalha, pel higiênico, péis e guardanapos engordurados, péis metalizados, refinados, plastificados.

¿ **Metal:** Decomposição: não se decompõem

Latas de alumínio (ex. latas de bebidas),
latas de aço (ex. latas de óleo, sardinha, molho de tomate),
tams, ferragens, canos, esquadrias e molduras de quadros...

Não são : cliques, grampos, esponjas de aço, latas de tintas e pilhas.

¿ **Plástico:** Decomposição: mais de 100 anos

Tams, potes de alimentos (margarina), frascos, utilidades domésticas, embalagens de refrigerante, garrafas de água mineral, recipientes para produtos de higiene e limpeza, PVC, tubos e conexões, sacos plásticos em geral, peças de brinquedos, engradados de bebidas, baldes.

Não são : cabos de nela, tomadas, embalagens metalizadas (ex. alguns salgadinhos), isopor, adesivos, espuma.

¿ **Vidro:** Decomposição: mais de 4.000 anos

Podem ser inteiros ou quebrados.

Tams, potes, frascos, garrafas de bebidas, copos, embalagens.

Não são : espelhos, cristal, ampolas de medicamentos, cerâmicas e louças, lâmdas, vidros temperados planos.

DICAS IMPORTANTES!

- ¿ Não precisa embrulhar ! Recusar o excesso de embalagens é boa prática.
- ¿ Utilizar sacola de no ou material reciclável ra minimizar o uso de sacos de pel ou plástico. A decomposição do plástico leva 100 anos.
- ¿ Preferir embalagens recicladas ou reutilizáveis e rejeitar o isopor.
- ¿ Evitar o uso de descartáveis e saches com porções individualizadas.
- ¿ Comprar somente a quantidade que irá consumir.
- ¿ Escolher produtos duráveis, preferencialmente reciclados e/ou certificados.
- ¿ Recusar folhetos e utilizar a internet ra reduzir o consumo de pel.
- ¿ Utilizar os 2 lados da folha de pel e revisar textos antes de imprimir.
- ¿ Incentivar a coleta seletiva e descartar corretamente os materiais contaminantes.
- ¿ Somente jogar lixo na lixeira ou nos pontos de coleta.

39. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA:

Como ocorre com qualquer outro produto, o desempenho da construção decai ao longo do tempo, de maneira que o prolongamento da vida útil do imóvel tem relação direta com a conservação, o uso adequado de seus equipamentos e componentes e a realização das manutenções periódicas e preventivas.

Após o recebimento da unidade é responsabilidade do proprietário efetuar as manutenções com base nas orientações constantes neste Manual, bem como manter a atualização deste conteúdo após a realização de modificações.

ra que sejam obtidos bons resultados, a manutenção deve ser entendida como uma atividade indispensável, cabendo ao usuário realizar a conservação e manutenção dos componentes existentes, de maneira a preservar as características originais do imóvel e prevenir a perda de desempenho.

ra auferir a garantia oferecida, o usuário deve utilizar o imóvel e componentes de forma adequada, conservando e realizando as manutenções periódicas e preventivas, nos termos recomendados pela Construtora,

fornecedores e fabricantes. A falta de manutenção, o mau uso ou o dano acarretam a perda de garantia, impossibilitando o enquadramento como assistência técnica.

É recomendável que o morador estabeleça um programa de manutenção para sua unidade com base na tabela de manutenção periódica e preventiva.

As verificações periódicas permitem aos moradores perceber e avaliar as eventuais perdas de desempenho de sistemas, materiais, equipamentos ou componentes, possibilitando priorizar os serviços de manutenção, conforme o grau de urgência, o que viabiliza maior rapidez ao reparo e menor custo.

Vale ressaltar a importância da aplicação de materiais de boa qualidade, a observância das especificações utilizadas na construção e o uso de peças originais.

Atenção! As manutenções devem ser sempre efetuadas por pessoal qualificado, empresa contratada ou especializada.

Cuidar para que durante as manutenções não haja riscos para a segurança dos usuários e para o entorno da edificação.

TABELA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA E PREVENTIVA		
Periodicidade	Sistema/Elemento	Atividade
Mensal	Ar condicionado	Limpar o filtro e realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Portões e cancelas	Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Banheiras	Testar o funcionamento
	Pedras naturais	Verificar e limpar. Revitalizar o acabamento
	Ralos, grelhas, sifões, calhas e canaletas	Verificar e limpar
Bimensal	Água quente	Limpar e regular
	Disjuntores em geral	Testar disjuntores e DR
Trimestral	Banheiras	Limpar a tubulação e componentes
	Caixas de esgoto, gordura, água servida, esgoto e drenagem	Verificar e limpar
	Esquadria em alumínio	Limpeza geral da esquadria e componentes, revisão do silicone e desobstrução de drenos
Semestral	Água quente	Drenar o depósito de água quente
	Ar condicionado	Verificar e limpar o dreno
	Caixa de descarga	Limpar e regular o mecanismo de descarga
	Duchas, chuveiros e torneiras	Verificar e limpar os orifícios e aeradores
	Esquadrias em ferro	Verificar pontos de oxidação e reconstituir

	Metais em geral e assento sanitário	Verificar e reapertar
	Rejuntamento	Revisar e reconstituir
Anual	Alvenarias e muros	Verificar a integridade e reconstituir
	Banheiras	Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Desinsetização e desratização	Aplicar produtos químicos
	Esquadrias em alumínio	Limr, reapertar rafusos, regular, reconstituir. Verificar a vedação e a fixação. Lubrificar, conforme o tipo
	Lajes, vigas e pilares	Verificar integridade estrutural
	Metais, acessórios e registros	Verificar a integridade e a estanqueidade, reconstituir
	Quadros de distribuição	Reapertar as conexões
	Revestimento de piso, rede e teto	Verificar a integridade e reconstituir
	Água quente	Verificar a integridade e reconstituir. Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Tubulações hidrosanitárias	Verificar a integridade e a fixação, limr e desobstruir
	Vedações: massas plásticas, selantes, vedantes e afins	Verificar a integridade e reconstituir
	Vidros	Verificar a integridade, a fixação, a vedação e reconstituir
Bienal	Esquadrias em ferro	Verificar e tratar. Pintar, se necessário
	Esquadria e peças em madeira	Verificar e tratar. Revitalizar o acabamento
	Pintura: rede e te to	Renovar a pintura e corrigir fissuras
	Pontos, interruptores, tomadas e similares	Verificar emendas e contatos. Reapertar conexões. Reconstituir
Trienal	Fachada	Inspecionar, verificar e reconstituir os elementos. Lavar
Atenção! As recomendações constantes nos manuais dos fabricantes devem ser priorizadas.		

40. ANEXO TÉCNICO:

40.1. Croqui de arquitetura com indicação das prumadas e pilares.

"Um Freire, Mello é outro nível, pergunte a quem tem um".
Belém rá, outubro de 2015.

