

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



Business
316



Desde 1962

FREIRE MELLO

www.freiremello.com.br

BUSINESS 316



MANUAL DO PROPRIETÁRIO ÍNDICE

Item	HISTÓRICO	Pág
1.	Introdução	03
2.	Responsabilidade do Proprietário	04
3.	Responsabilidade da Construtora	07
4.	Assistência técnica	08
5.	Tabela de prazos de garantia	09
6.	Descrição do empreendimento	10
7.	Projetos	10
8.	Projetistas	11
9.	Especificações	11
	9.1. Unidades comerciais	11
	9.2. Área condominial	14
10.	Fornecedores	14
11.	Serviços de utilidade pública	15
12.	Obras e serviços complementares	16
13.	Movimentação e transporte interno	17
14.	Estrutura	18
15.	Alvenaria	19
16.	Fachada	20
17.	Cobertura	22
18.	Instalação hidrossanitária	23
19.	Instalação elétrica	27
20.	Instalação telefônica	31
21.	Instalação contra Incêndio	32
22.	Revestimentos	35
	22.1. Cerâmicos	35
	22.2. Granitos, mármore e pedras decorativas	36
23.	Esquadrias	38
	23.1. Esquadrias em madeira e rodapés	38
	23.2. Esquadrias em alumínio	39
	23.3. Ferragens das esquadrias	41
24.	Pintura	42
25.	Forro	43

26.	Vidro	44
27.	Antena Coletiva	45
28.	Ar condicionado	46
29.	Elevadores	47
30.	Luz de emergência e gerador	48
31.	Segurança: rotas de fuga, recomendações para situações de emergência, segurança patrimonial	49
32.	Funcionários do Condomínio	54
33.	Ambientes de Uso Comum	54
34.	Resíduos	55
35.	Meio Ambiente e sustentabilidade	56
36.	Anexo Técnico	62
	36.1 Planta baixa 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 Business 316.

O objetivo deste Manual é informar de maneira fácil e detalhada sobre os itens que compõem a unidade, no padrão da Construtora, bem como a forma correta de sua operação, uso e manutenção. **A leitura integral e a consulta permanente deste instrumento são necessárias**, pois permite que o imóvel seja usufruído com conhecimento e segurança, **contribuindo assim para o prolongamento de sua vida útil e para evitar danos decorrentes de má utilização**.

Antes da vistoria definitiva realizada em sua presença, 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 aparência e a qualidade do conjunto.

São consideradas variações admissíveis da construção a ocorrência de pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes 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; 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.

Ao tomar posse da unidade, o zelo e a conservação do imóvel passam a ser de responsabilidade do proprietário, independentemente das garantias legais que lhe são asseguradas.

ATENÇÃO!

Consulte este Manual antes de realizar qualquer tipo de modificação em seu imóvel. Não são permitidas intervenções que afetem a estrutura do prédio. É recomendável também verificar se os revestimentos aplicados ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores.

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 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.

Submeta previamente ao Condomínio qualquer alteração no imóvel e não confie serviços de reformas a pessoas inabilitadas.

Compete ao Condomínio, através do síndico, zelar pela conservação e integridade da edificação, devendo fiscalizar as intervenções particulares nas unidades, autorizando apenas àquelas que não causem prejuízo coletivo ou a terceiros. **Não é permitido interferir nos projetos sem prévia autorização dos responsáveis técnicos.**

2. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

É no momento da vistoria para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do proprietário relacionadas ao uso do imóvel e a manutenção das condições de conforto, solidez, estabilidade, segurança, saúde e salubridade.

Para manter tais condições em um nível satisfatório, **é essencial que leia com atenção este Manual** que traz orientações e recomendações para a conservação, manutenção e o uso adequado do imóvel.

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.

O proprietário deve realizar as manutenções dos sistemas e componentes prediais de maneira a preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho.

Para 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.

ATENÇÃO!

A correta utilização, conservação e manutenção dos materiais e equipamentos são responsabilidades do proprietário. 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.

Os proprietários respondem individualmente pela manutenção das partes autônomas e solidariamente com o síndico pelo conjunto da edificação.

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.

A tabela de manutenção abaixo indica a periodicidade e os cuidados de prevenção e conservação que se deve dispensar a alguns componentes prediais. As manutenções devem ser sempre efetuadas por pessoal capacitado.

TABELA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA E PREVENTIVA		
Periodicidade	Sistema/Elemento	Atividade
Semanal	Gerador	Verificar o nível de óleo e se as entradas de ventilação estão desobstruídas
	Jardim	Verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação, quando houver
	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das bóias
Quinzenal	Bombas	Verificar o funcionamento e realizar o rodízio
	Gerador	Realizar o teste de funcionamento
	Jardim	Limpeza e poda
Mensal	Ar condicionado	Verificar e limpar o filtro
	Automação de portões/cancela	Realizar a manutenção do fabricante
	Dados, informática, CFTV, telefonia, vídeo, sistema de segurança	Verificar o funcionamento
	Iluminação de emergência	Verificar o funcionamento
	Pedras naturais	Verificar e limpar
	Ralo, grelha, sifão, calha e canaleta	Verificar e limpar
Trimestral	Caixa de esgoto, de gordura, de águas servidas, de passagem e drenagem	Verificar e limpar
	Esquadria em alumínio	Verificar os componentes
	Porta cortafogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas, verificar abertura e fechamento e regular
Semestral	Aerador, ducha e chuveiro	Verificar e limpar os orifícios
	Ar condicionado	Verificar e limpar o dreno
	Bombas	Realizar a manutenção do fabricante
	Caixa de descarga	Limpar e regular o mecanismo de descarga

	Disjuntor	Desligar e religar disjuntores
	Esquadrias em alumínio	Limpeza geral, revisão do silicone e desobstrução de drenos
	Metais em geral e tampo sanitário	Verificar e reapertar
	Rejuntamento	Revisar e reconstituir
	Reservatórios de água potável	Verificar e limpar
Anual	Alvenarias e muros	Verificar a integridade e reconstituir
	Cobertura	Verificar a integridade e reconstituir
	Conjunto fossa e filtro	Verificar e limpar quando necessário.
	Desinsetização e desratização	Aplicar produtos químicos
	Esquadrias em geral	Verificar a vedação, a fixação e reconstituir. Limpar, reapertar parafusos, regular e lubrificar
	Extintores	Verificar e recarregar
	Impermeabilização com manta	Verificar a integridade e reconstituir a proteção mecânica
	Lajes, vigas e pilares	Verificar integridade estrutural
	Metais, acessórios e registros	Verificar elementos de vedação
	Peças de madeira	Verificar a integridade e reconstituir
	Quadro de distribuição	Reapertar as conexões
	Qualidade da água potável	Realizar exame de potabilidade
	Revestimento de piso, parede e teto	Verificar a integridade e reconstituir
	Sistema de aquecimento	Realizar a manutenção do fabricante
	Sistema de segurança	Realizar a manutenção do fabricante
	SPDA	Inspecionar e reconstituir o sistema de medição de resistência
	Torneira e registro	Verificar os anéis e trocar o vedante
	Tubulações em geral	Verificar a integridade, limpar e desobstruir
	Válvula redutora de pressão	Verificar, limpar e regular
	Vedação: selante, vedante e massa adesiva	Verificar a integridade e reconstituir
Bial	Esquadria em ferro	Verificar e tratar
	Esquadria em madeira	Verificar e tratar
	Pintura	Renovar a pintura e corrigir microfissuras
	Ponto de luz, tomada, interruptor e similar	Verificar e reapertar conexões
Trienal	Fachada	Inspecionar, verificar os elementos e efetuar lavagem
	Registros	Verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros
	Válvula redutora de pressão	Verificar a integridade e reconstituir
ATENÇÃO! As recomendações específicas constantes dos manuais dos fabricantes devem ser priorizadas.		

O proprietário também é co-responsável 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.**

As normas estabelecidas na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio devem ser cumpridas por todos os moradores, independentemente de ser o proprietário ou usuário do imóvel.

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

ATENÇÃO !

É necessário que o proprietário repasse as informações aqui contidas aos demais usuários do imóvel e/ou locatários.

Em caso de revenda do imóvel o vendedor deve repassar este Manual para ser utilizado pelo novo proprietário.

3. 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-Pa, as Normas Brasileiras NBR 1407 “Manual de operação, uso e manutenção das edificações – Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação”, NBR 5674 – “Manutenção de Edificações – Procedimento”, consagrando os princípios da informação e transparência, assim como da boa-fé objetiva nas relações de consumo pregadas pela Lei 8078/90.

Cabe a Construtora reparar 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.**

As garantias dos materiais e equipamentos aplicados são limitadas e prescritas pelo fabricante, segundo as características dos componentes e ao 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 terceiros ou por desgaste causado pelo uso, 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.

4. ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar atendimento de assistência técnica para seu imóvel, contatar o **Serviço de Atendimento ao Cliente** da Freire, Mello preferencialmente através do endereço eletrônico: sac@freiremello.com.br ou pelos telefones 3204-4500/3204 4501/3204 4516. A empresa ainda disponibiliza aos seus clientes em sua home page "www.freiremello.com.br." o serviço "fale conosco".

A assistência técnica é aplicada para 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 se obriga a prestar dentro dos prazos de garantia, o serviço de assistência técnica, reparando as solicitações procedentes derivadas de vícios ou defeitos.

A garantia não abrange 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, alteração da destinação, extrapolação de sobrecarga, falta de manutenção ou limpeza, 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.

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

Atenção! Após os prazos de garantia, a mobilização do suporte técnico será cobrada nos casos em que ficar constatado que a solicitação não se enquadra como vício construtivo, ou seja, foi decorrente de defeitos motivados por gasto ordinário, falta de manutenção ou de intervenção de terceiros.

Atenção! Os reparos e correções durante o período de vigência da garantia competem exclusivamente ao fornecedor original ou a Construtora. A intervenção realizada por terceiros acarreta a perda da garantia.

5. 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.

A seguir, os prazos de garantia dos materiais e serviços, com validade a partir da data do Habite-se ou do recebimento do imóvel, o que primeiro ocorrer.			
Sistema		Especificação	Prazo
Equipamentos	Sistema de segurança	Ver Termo de Garantia do fornecedor	Fabricante
	Antena coletiva		
	Portão eletrônico		
	Eletrodomésticos		
	Luz de emergência		
	Equipamento de sauna		
	Aquecedores		
	Banheiras		
	Gerador		
	Elevador		
Bombas e filtros	Equipamento: Ver Termo de Garantia do fornecedor	Fabricante	
	Instalação	1 ano	
Telefone e interfone	Equipamento: Ver Termo de Garantia do fornecedor	Fabricante	
	Instalação: infra-estrutura, prumadas e cabos	1 ano	
Esquadrias e Peças de madeira	Material	Resistência e comportamento da madeira, ferragens	1 ano
	Serviço	Funcionamento	2 anos
Esquadrias Metálicas	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 padrões de projeto	1 ano
Instalações Hidro-sanitárias	Tubos e conexões	Durabilidade do material dentro dos padrões estabelecidos	1 ano
	Louças e metais	Funcionamento e acabamento	1 ano
	Serviço	Funcionamento do sistema hidráulico dentro dos padrões normais e isento de vazamento	1 ano
Revestimentos	Alvenaria e Reboco	Integridade do sistema.	5 anos
	Revestimento cerâmico	Desgaste e aderência.	2 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
Pavimentação Viária	Base e sub-base em asfalto	Defeitos decorridos da compactação 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	Equipamentos	Ver Termo de Garantia do fornecedor	Fabricante
	Serviço	Estanqueidade	5 anos

Instalações de Combate a Incêndio	Equipamentos	Desempenho	1 ano
Sistema de Cobertura	Serviço	Calhas e rufos	1 ano
	Material	Estanqüidade das telhas cerâmicas e em concreto	3 anos
		Integridade da estrutura e das telhas metálicas	5 anos
Instalações de Gás	Material	Resistência compatível com a pressão de utilização	2 anos
	Serviço	Vedação e desempenho	1 ano

6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O Edifício Business 316, consiste na execução de um prédio de multiuso, tipo comercial, com 9.909,00 m² de área construída, composto por 120 salas comerciais e 05 lojas 08 (oito) pavimentos; sendo um subsolo com 114 vagas de garagem, um pavimento térreo com 04 lojas, 1 sala multiuso e 56 vagas de garagem, seis pavimentos de salas comerciais, além de 01 (um) reservatório elevado, casa de máquina e caixa d'água.

As salas comerciais estão divididas em 9 tipos, conforme descrito a seguir: Sala Tipo A com 31,40 m², Sala Tipo B com 30,27 m², Sala Tipo C 29,80 m², Sala Tipo D 48,00 m², Sala Tipo E 46,50 m², Sala Tipo F com 42,50 m², Sala Tipo G com 60,40 m², Sala Tipo H com 58,11 m² e Sala Tipo I com 680,64 m².

O sistema construtivo adotado é fundação em sapatas, estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria, esquadrias de alumínio, revestimento externo em lajotas cerâmicas e cobertura em laje impermeabilizada.

Este empreendimento encontra-se legalmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, Comarca de Ananindeua, matrícula nº 22759, Ficha nº 1, Livro nº 2.

7. PROJETOS

Este Manual traz em anexo a planta baixa do pavimento tipo com as indicações das prumadas hidráulicas e de esgoto e das posições dos pilares do prédio.

Convém lembrar que as informações aqui contidas são relativas ao projeto original. **O proprietário ou o síndico são responsáveis 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 ao síndico. Quando for preciso manusear uma prancha, o Condomínio deverá encaminhar o arquivo para uma empresa especializada em plotagem, a fim de imprimir as cópias necessárias. A Freire, Mello possui em arquivo as plantas aprovadas nos órgãos competentes.

8. PROJETISTAS

Apresentamos a seguir a relação dos profissionais responsáveis pelos projetos do Ed. Business 316 com o respectivo registro profissional.

Projeto	Profissional Responsável	CREA-PA N°
Arquitetônico	Fabio Mello	8.688-D PA
Estrutural	Álvaro Cristo Costa	2.748-D PA
Fundação	Júlio Alencar	4.866-D PA
Hidrossanitário	André Sobrinho	6.332-D PA
Incêndio	Arthur Mello	7.427-D PA
Elétrico, Interfone, Telefone e CFTV	Gabriel Berbary	2.317-D PA
Ambientação	Larissa Chady	9369 - D

9. 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 para os ambientes.

9.1 UNIDADES COMERCIAIS

A tabela abaixo discrimina os principais materiais e componentes utilizados nas salas comerciais do empreendimento.

PISOS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala e Lavabo	Porcelanato Natural Urbanus Natural 61x61cm, ton.V3	Incepa
Área Técnica	Tinta para piso, cor Cinza Claro	Hydronorth
RODAPÉS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala	Rodapé de madeira lisa do tipo Curupixá	Pormade
PAREDES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala	Tinta PVA Látex, linha Coralar, cor Branco Gelo	Coral
Lavabo	Cerâmica Formato Branco 16,5x45cm, ton.OP/CAL.2	Incepa
Área Técnica	Cerâmica Prisma Nero 7,5x7,5cm, ton. 49016	Portinari
TETO		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala	Correção em gesso Tinta PVA Látex, cor Branco Neve	Multigesso Suvinil
Banheiro	Placa de Gesso Tinta PVA Látex, cor Branco Neve	Multigesso Suvinil
Área Técnica	Placa de Gesso. Tinta PVA Látex, cor Branco Neve	Multigesso Suvinil

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Linha Inova - Cor Preto fosco	Alcoa
ESQUADRIAS DE MADEIRA		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala - Porta de Entrada	Porta de madeira lisa, 0,80 x 2,10m, Curupixá	Pormade
Lavabo	Porta de madeira lisa 0,60 x 2,10m, Curupixá	Pormade
METAIS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Lavabo	Linha Lógica, cromada	Docol
FERRAGENS DE PORTAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Sala	Fechadura externa Magnum, 55mm cromada	Pado
Lavabo	Fechadura banheiro Magnum, 55mm cromada	Pado
VIDROS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Janelas e balancins (Vidro comum, fumê, 4mm)	Quality Temper
APARELHOS HIDROSSANITÁRIOS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Lavabo	Cuba de Semi-encaixe Pacific 490x400mm branco Conjunto Eco Flush Bacia c/ caixa acoplada, Flamingo plus, branca	Incepa
TOMADAS E INTERRUPTORES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Linha Liz, cor branca	Tramontina

BANCADAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Lavabo	Granito Cinza Prata	Marmobraz

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Observar atentamente as recomendações de prevenção, conservação e manutenção para os principais materiais aplicados no empreendimento.

Atentar para a vida útil dos materiais e considerar a periodicidade de renovação necessária para alguns componentes.

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

9.2 ÁREA CONDOMINIAL

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

PAREDES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Área Técnica	Cerâmica Prisma Bianco 7,5x7,5cm ton. 49133.	Portinari
	Cerâmica Prisma Nero 7,5x7,5cm ton. 49016.	
	Cerâmica Prisma Marrom 7,5x7,5cm ton. 49027.	

10. FORNECEDORES

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

Item	Fornecedor	Contato
Ar Condicionado	Setec	3323-9200
Argamassa Colante	Plastimassa	3724 -1453
Esquadrias em alumínio	Alcoa -Alupará	3276-8883
Esquadrias em madeira e rodapés	Pormade	www.pormade.com.br

Ferragens das esquadrias em madeira	Pado	www.pado.com.br
Forro de gesso	Multigesso	3230-1368
Granitos e Mármore	Marmobraz	3250-3022
Louças	Incepa	www.incepa.com.br
Metais sanitários	Docol	www.docol.com.br
Quadro elétrico das unidades	Amanco	www.amanco.com.br
Revestimentos cerâmicos	Incepa Portinari	www.incepa.com.br www.portinari.com.br
Tintas	Coral Suvinil	www.tintascoral.com.br www.suvuinil.com.br
Tomadas e Interruptores	Tramontina	www.tramontina.com.br
Vidros	Quality Temper	3237-5974

11. SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Ao receber sua unidade, providencie o quanto antes os pedidos de ligação individual junto às concessionárias de serviços públicos, uma vez que o atendimento demanda certo tempo para ser realizado.

As informações para solicitação de uma ligação nova na EQUATORIAL ENERGIA, concessionária local de energia elétrica, poderão ser obtidas através do telefone **0800 091 0196** ou pelo site **<https://pa.equatorialenergia.com.br/>**. Comumente a documentação necessária compreende os dados pessoais do requerente, informação dos aparelhos que serão utilizados no imóvel, classificação do imóvel e endereço do imóvel, sendo ainda necessário anexar documento com foto (frete e verso), contrato do imóvel e foto do padrão instalado (solicitar ao gerente do condomínio).

Abaixo, seguem outras informações técnicas:

O padrão de entrada da unidade é bifásico com disjuntor de 40 A e a bitola dos cabos de prumada é de 10,0 mm².

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

As ligações de água e esgoto já estão em funcionamento.

Os principais serviços de utilidade pública existentes no município estão relacionados na tabela abaixo:

Serviços	Telefone	Site
CELPA	0800 091 0196	www.celpa.com.br
COSANPA	0800 707 1195	www.cosanpa.pa.gov.br
POLICIA MILITAR	190	www.pm.pa.gov.br
SAMU	192	ww3.belem.pa.gov.br
BOMBEIROS	193	www.bombeiros.pa.gov.br
POLICIA FEDERAL	194	www.dpf.gov.br
POLICIA CIVIL	197	www.policiacivil.pa.gov.br
DEFESA CIVIL	199	www.bombeiros.pa.gov.br/cedec

12 . OBRAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES

A realização de **serviços complementares** após a entrega das chaves, como colocação de armários, alteração de revestimentos, mudança de pontos elétricos e hidrossanitários, fixação de telas e acessórios, abertura ou fechamento de vãos e modificações não constantes do projeto original, são de inteira responsabilidade do proprietário.

Obras ou reformas que envolvam demolição ou construção de paredes e abertura ou fechamento de vãos devem ser obrigatoriamente submetidas e informadas à administração do Condomínio e atender ao disposto na Convenção e no Regimento Interno.

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.

Os documentos apresentados para aprovação e 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.

Alertamos que sobre os serviços não executados pela Construtora não cabe assistência técnica e caso estas modificações interfiram nos sistemas originais, acarretam perda de garantia.

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

ATENÇÃO!

- a) Submeter a modificação ao Condomínio e cumprir as normas internas.
- b) Comunicar o período da intervenção.
- c) Verificar as normas internas para credenciamento de técnicos e operários, horários de trabalho e de entrada e saída de material.
- d) Não obstruir, em nenhuma hipótese, as portas corta-fogo e o acesso a 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).

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Quando um ambiente estiver em obra, 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 pinturas.

Antes da furação das paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas (ver croqui anexo).

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

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 foram previamente testados e aprovados. Após a montagem de armários, verificar se essas peças não apresentam vazamento.

CUIDADOS IMPORTANTES

- a) As lajes não devem ser sobrecarregadas por entulho ou materiais estocados, especialmente no meio de seus vãos.
- b) Nas obras providenciar a retirada de entulho das unidades, devidamente ensacado, mantendo limpas as áreas vizinhas afetadas.
- c) Especial atenção deve ser dada ao uso dos elevadores, no transporte de materiais ou utensílios, tanto em relação à capacidade de carga, quanto à proteção das cabines.
- d) A instalação de telas 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, além de receber o tratamento vedante para não permitir a percolação de água para o substrato, caso contrário, pode ocasionar trinca, descolamento de pastilhas e fratura do reboco.

13. MOVIMENTAÇÃO E TRANSPORTE INTERNO

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

O(s) acesso(s) a unidade possui(em) vão(s) de 0,80m x 2,10m e banheiros 0,60m x 2,10m.

Datas e horários de mudanças ou movimentações devem ser antecipadamente comunicados ao **síndico** ou a **gerência** do Condomínio.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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

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

Providenciar a retirada de papelão, isopor, plásticos ou materiais similares usados na embalagem de objetos, os quais não podem ser estocados no acesso à escada.

14. ESTRUTURA

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

Por se tratar de um sistema rígido é natural, nos primeiros anos, o aparecimento de microfissuras nas paredes ou lajes. Isto acontece em decorrência da acomodação natural do edifício ao terreno, a flechas em elementos estruturais em função do carregamento, a variações bruscas de temperatura e até mesmo a vibrações do tráfego nas imediações.

Atenção! Em uma edificação de concreto armado, como é o caso do Ed. **Business 316**, **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 apartamento, 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 sua estabilidade.

A carga máxima admissível para as lajes é de 250 Kgf/m²

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

As lajes que não estão em contato com o meio externo não são consideradas áreas úmidas, de modo que não recebem tratamento impermeabilizante nem revestimento estanque.

As lajes são especificadas em concreto armado convencional e não possuem isolamento térmico e acústico.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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.

Estas microfissuras 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.

Atenção! As lajes **não podem ser utilizadas para armazenamento de materiais pesados ou entulhos**, pois foram projetadas para suportar uma carga determinada que não pode ser ultrapassada, a fim de não comprometer sua estabilidade.

As lajes não impermeabilizadas devem ser varridas, a lavagem está indicada apenas para limpeza de lajes impermeabilizadas.

Atenção! O resfriamento excessivo da laje em clima quente e úmido pode causar o "fenômeno da condensação", que ocorre normalmente quando o ar saturado é resfriado, portanto deve-se evitar 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 possa condensar gerando inconveniente e prejuízo.

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

15. ALVENARIA

No Ed. Business 316, as alvenarias constituem elementos de vedação e foram executadas com tijolos cerâmicos de 08 furos de dimensões 23x23x11cm nas paredes externas e 23x23x8cm nas paredes 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 quadros e elementos decorativos.

A alvenaria é uma composição de diferentes materiais que acompanham a dinâmica estrutural e resistem a fatores internos e externos como variações de temperatura, umidade relativa do ar e precipitações atmosféricas. Em virtude destas movimentações poderão ocorrer pequenas fissuras, que não representam problemas patológicos. As microfissuras mais frequentes são encontradas nas junções da alvenaria com as peças estruturais, junto às aberturas de janelas e portas e nas quinas entre paredes e deverão ser corrigidas por ocasião da manutenção da pintura.

As paredes que contêm **prumadas** de água, esgotos, gás ou outras não poderão ser demolidas. Atenção especial com as paredes que possuem tubulações ou quadros elétricos.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

A integridade da alvenaria deve ser inspecionada periodicamente.

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

É admissível o aparecimento de fissuras nos primeiros anos, em virtude do carregamento da estrutura, que devem ser corrigidas por ocasião da manutenção da pintura.

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

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

16. 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 consulta ao autor do projeto a quem estão reservados os direitos autorais e mediante aprovação da Assembleia Geral do Condomínio.

Considera-se ainda como alteração de fachada a fixação de objetos ou equipamentos, bem como a abertura de vãos externos. Admite-se a possibilidade da colocação de telas ou grades nas janelas, desde que pelo lado interno, sendo que as grades devem seguir um padrão previamente aprovado pelo Condomínio, de modo a não ferir a estética do conjunto.

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

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

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

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 fendas no rejuntamento é essencial para garantir a estabilidade e a estanqueidade do revestimento.

As juntas com mastique devem ser verificadas anualmente em relação à aderência e a integridade.

Com relação ao revestimento, a cada ano deve ser verificada 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 fissuras.

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.

Sempre que necessário, promover a limpeza superficial do

revestimento da fachada com água e detergente neutro. Não utilizar jato pressurizado, escovas de cerda dura, objetos cortantes ou perfurantes ou produtos agressivos que prejudiquem as peças e o rejuntamento.

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

17. COBERTURA

A cobertura engloba o telhamento, a estrutura e o sistema pluvial.

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

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

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO:

A cobertura precisa de inspeção periódica, pois está permanentemente exposta as intempéries.

Verificar a integridade das telhas, substituindo as que estiverem danificadas.

Inspecionar regularmente o estado do telhamento, procedendo o ajuste do posicionamento de peças deslocadas pelo vento.

Atenção! O sistema pluvial (calhas e descidas) deve sofrer constante inspeção para verificar se há acúmulo de água. Realizar limpeza periódica nas calhas e descidas para evitar entupimentos que podem ocasionar transbordamentos e danos. Mesmo com a instalação de grelha ou grade 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.

Vistoriar regularmente a estrutura para verificar se o engradamento de madeira ou metálico mantém as condições iniciais.

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 a área da

cobertura.

Impactos diretos sobre o telhamento, danos gerados pelo transito 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.

A manutenção das coberturas deve ser realizada por pessoal habilitado, pois há risco de queda. Não pisar diretamente sobre as telhas, desvendar o telhado aos poucos e fazer um trajeto com tábuas.

18. 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 prumadas (indicadas na planta baixa em anexo); reservatórios inferior e superior; além da rede horizontal que são ramais secundários de distribuição para as unidades e os ambientes condominiais.

A rede horizontal (formada pelos ramais secundários) conduz água fria para as unidades e coleta suas águas residuais. Estas águas residuais são direcionadas para 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 pavimentos expostos à precipitação atmosférica conduzindo-as através de prumadas pluviais para a rede pública.

O fornecimento público é feito pela COSANPA (Companhia de Saneamento do Pará) e após passar pelo medidor de consumo, a água chega ao reservatório inferior (cisterna) de onde é recalçada através de conjunto de eletrobombas para o reservatório superior (caixa d'água), descendo então através das prumadas de alimentação, também chamadas colunas de distribuição (ramais primários) para os diversos recintos prediais.

O recalque para abastecer a caixa d'água é feito automaticamente por eletrobóias na medida em que esta atinja o nível mínimo.

No subsolo a alimentação é feita diretamente através do poço.

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. Em cada um dos registros há identificação dos ambientes atendidos.

Os metais utilizados nas unidades (torneiras, duchas e registros de pressão e de gaveta) são de fabricação Docol, Linha Lógica, e estão ligados a rede de abastecimento de água por conexões do tipo SRM (solda e rosca metálica).

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Os componentes hidrossanitários necessitam de permanentes cuidados de preservação 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.

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

Antes de executar qualquer furação de parede, consultar o croquis das prumadas.

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 para avaliar se há necessidade de fechamento temporário do registro do barrilete.

VAZAMENTO DE ÁGUA

Rede vertical

Coluna predial (prumada) de água ou esgoto

Uso geral / registro condominial

Responsabilidade do Condomínio

Rede horizontal

Ramal que liga a sala à coluna predial

Uso particular /registro no apartamento

Responsabilidade do proprietário

- Os vazamentos oriundos da rede vertical são de responsabilidade do Condomínio, inclusive quando afetam as unidades, exceto se alguém der causa ao vazamento.
- Quando na rede horizontal, ou seja, nos ramais que servem as salas, os vazamentos e danos devem ser reparados pelos proprietários.
- O vazamento mais comum ocorre em teto de banheiro e normalmente tem origem por falhas no rejuntamento do revestimento do piso superior ou por dano na tubulação da rede horizontal sobre o forro.
- A tubulação oculta pelo forro de gesso atende a unidade de cima, mas é possível realizar o conserto por baixo, sem necessidade de quebrar o revestimento do piso superior, o que simplifica sobremaneira o reparo. É imprescindível, neste caso, o contato com a unidade de cima para que, momentaneamente, durante o reparo, a tubulação superior afetada não seja utilizada.

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

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

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.

Para o perfeito funcionamento de registros e torneiras, substituir periodicamente os elementos vedantes. Evite 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.

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

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

Limpar regularmente os metais sanitários apenas com pano macio,

água e sabão neutro ou produtos próprios para limpeza de metais. Nunca use lâs de aço, sapólio, produtos químicos ou abrasivos. O acabamento deve ser preservado de riscos, não usar chaves de aperto sobre ele.

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

Realizar a cada 6 meses a inspeção e limpeza periódica em todos os ralos, caixas e sifões, a fim de prevenir entupimentos.

Os sifões e ralos sifonados devem ser mantidos **com um nível mínimo de água** para impedir a passagem dos odores da tubulação. Quando um ambiente ficar muito tempo sem uso, renovar a água limpa retida nos ralos, pois ela pode ter evaporado.

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

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

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.

Em caso de odor proveniente do ralo, verificar se a peça interna móvel existente em algumas marcas não foi retirada ou desencaixada.

Nunca jogar gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e lavatórios.

Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, cotonetes, preservativos, grampos, folhas de papel, cabelo ou outros objetos que possam obstruir a tubulação.

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

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

Para limpeza das louças sanitárias, utilize água, sabão e desinfetantes. Nunca faça uso de materiais abrasivos ou esponjas de aço.

Para desentupir vasos sanitários, o convencional é usar o desentupidor de borracha.

O mecanismo de descarga deve ser inspecionado e limpo regularmente.

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 utilize materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas.

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

As caixas de drenagem e de passagem devem ser inspecionadas e limpas periodicamente.

IMPORTANTE!

- a) Não se deve furar horizontalmente as paredes na faixa situada entre 60 e 80 cm do piso e em qualquer altura na linha das prumadas.
- b) Para facilitar a instalação dos espelhos nos banheiros, não há nenhuma tubulação, nas paredes 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.
- e) 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 a tabela de

localização).

Localização dos Registros		
Ambiente	Localização	Função
Lavabo	Próximo à bancada	Controla pontos de água do lavabo

19. INSTALAÇÃO ELÉTRICA

A rede de distribuição elétrica das unidades comerciais está constituída por padrão de medição trifásico para a leitura pela concessionária de energia no térreo e quadro de distribuição de circuitos, localizado sala comercial.

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 capacidade.

Os circuitos estão dimensionados para atender a carga de projeto.

Acessórios, equipamentos e acréscimos instalados posteriormente instalados devem ser **compatíveis com a carga estabelecida para cada circuito, conforme projeto**. Caso a carga de projeto seja excedida, o responsável deverá providenciar o redimensionamento do circuito por profissional habilitado.

A voltagem das tomadas é a padrão fornecida pela REDE CELPA de 110 volts. Nos **aparelhos de ar condicionados** utilizou-se **220 volts**.

O novo padrão brasileiro de plugs e tomadas estabelece 2 configurações de correntes nominais (10 e 20 A) com variação nos diâmetros dos plugues para evitar uma situação de sobrecarga. Utilizar especificamente as tomadas de 20 A para equipamentos de maior potência que utilizam este tipo de corrente.

A iluminação dos halls dos elevadores 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.

A queima de aparelhos e lâmpadas em função de variação de tensão da energia elétrica fornecida pela concessionária não são cobertos pela garantia.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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.

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

O manuseio de aparelhos elétricos em contato com a água pode ocasionar acidentes.

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

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, etc.

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

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

Os interruptores das minuterias não podem ser travados, pois podem danificar o sistema.

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

Verificar anualmente o quadro de distribuição.

Verificar anualmente se existem conexões frouxas e reapertá-las, pois isto pode causar superaquecimento no quadro de distribuição.

Limpar acessórios e componentes das instalações elétricas somente com pano ligeiramente úmido. Nunca jogar água.

As instalações elétricas foram dimensionadas conforme projeto.

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

Ao adquirir um aparelho elétrico verificar se o local escolhido para a instalação é compatível com o previsto em projeto para que o funcionamento ocorra de modo adequado. A compra de lâmpadas e aparelhos deve considerar a voltagem. Excesso de lâmpadas decorativas podem causar sobrecargas.

Equipamentos especiais ou acréscimos instalados que venham causar perturbações nos circuitos elétricos originais apontam para a necessidade de reavaliação do circuito para a nova carga. Evite ligar, sem criteriosa avaliação, novos pontos aos disjuntores existentes, há espaço vazio no quadro para instalação de novos disjuntores. Verificar também nestes casos a capacidade da chave geral.

Reparos, alterações ou acréscimos na rede interna das unidades devem atender as normas de segurança e ser realizados por profissional habilitado com recolhimento da respectiva ART.

O quadro foi executado dentro das normas de segurança, não podendo ter seus disjuntores trocados ou alterados por outros de capacidades diferentes. **Atenção!** As partes vivas do quadro devem estar sempre inacessíveis.

O quadro deve estar sempre livre e desimpedido não podendo estar bloqueado por qualquer objeto que impeça o acesso.

Não é recomendável abrir furos perto do quadro elétrico.

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

Atenção especial na colocação de luminárias e similares, pois o corte indevido ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de energia em partes do imóvel. Realizar sempre estes serviços com um profissional habilitado.

Não desligar o disjuntor que alimenta as luminárias de emergência para que as baterias estejam carregadas em caso de falta de energia.

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

Principais problemas elétricos que podem ocorrer e as suas ações corretivas.

Problema	Ação Corretiva
----------	----------------

<p>1. A chave geral do quadro está desarmando</p>	<p>Pode existir alguma falha no isolamento ou mau contato. Tente religar o disjuntor, caso volte a disparar, é sinal que há sobrecarga contínua. Solicite os serviços de um profissional habilitado.</p>
<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.</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. Aquecedores elétricos, quando funcionam com pouca saída de água, podem provocar aquecimento e sobrecarga. A resistência blindada confere a estes aparelhos maior segurança.</p>
<p>4. Parte da instalação não funciona</p>	<p>Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo. Se este voltar a desarmar, solicitar a assistência de técnico habilitado, pois duas possibilidades podem ocorrer:</p> <p>a) O disjuntor está com defeito e será necessária a sua substituição por outro novo, de mesma capacidade.</p> <p>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 determinada parte da instalação não funcione. Neste caso, acionar a concessionária.</p>

<p>5. Choques elétricos</p>	<p>Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma: Desligar no quadro de distribuição a proteção do circuito do equipamento. Verificar se o fio terra do equipamento não teve sua seção interrompida. Verificar se os fios não estão danificados e se estão em contato com alguma parte metálica do sistema hidráulico. Se não identificar a ocorrência de nenhum dos itens acima, o problema possivelmente estará no isolamento interno do equipamento. Neste caso, repará-lo ou substituí-lo.</p>
------------------------------------	---

20. INSTALAÇÃO TELEFÔNICA

O sistema de telefonia destina-se a comunicação.

Existem 06 (seis) pontos de telefone nas unidades e 01 (um) ponto de interfone, sendo todos localizados na sala.

Todos os pontos de telefone estão cabeados.

Contratar a linha com a operadora de sua escolha.

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

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 aparelhos deve ser realizada por empresa especializada ou profissional habilitado.

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

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 a área da cobertura.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

21. INSTALAÇÃO CONTRA INCÊNDIO

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

Os extintores e hidrantes estão posicionados em todos os pavimentos, conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

A caixa de hidrante possui mangueira que permite combater o fogo em qualquer ponto do pavimento.

Os extintores servem para o primeiro combate a pequenos incêndios e não podem ter sua localização alterada, nem o acesso bloqueado.

Incêndios de maior intensidade devem ser combatidos com uso de hidrantes, **exceto se localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos**. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

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

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

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

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

O sistema de combate a incêndio deve ser objeto da atenção de todos os proprietários, visto que o desrespeito as recomendações do Corpo de Bombeiros e a inoperância ou má conservação dos equipamentos pode ser causa de recusa para o pagamento de seguros.

Leia com atenção as instruções de uso contidas no extintor e, principalmente, a que tipo de incêndio ele é indicado:

Classe de Incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor Recomendado
--------------------	------------------	----------------------

A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico ou Pó Químico
C	Material elétrico, motores transformadores, etc.	Gás Carbônico ou Pó Químico
A/B/C	Combate os incêndio das classes A, B e C	Pó Químico

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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

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

Combater o fogo com o extintor apropriado ao tipo de incêndio.

A reserva de água da caixa d'água destinada para o combate a incêndio não pode ser usada para qualquer outro fim.

Não trancar portas cortafogo e caixas de hidrante.

Para impedir passagem de fumaça para a rota de fuga, as portas cortafogo devem ser mantidas sempre fechadas. O bom funcionamento das portas cortafogo depende da conservação das molas e fechaduras. 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.

O registro geral do hidrante deve permanecer sempre aberto.

Revisar e recarregar os extintores, conforme o prazo do lacre.

Revisar constantemente o estado das mangueiras, que após o uso devem ser esticadas e secas antes de retornar às caixas de hidrantes.

Verificar semanalmente o funcionamento dos ventiladores do sistema de pressurização da escada, quando houver.

Verificar mensalmente o fechamento das portas cortafogo, o estado da sinalização e o funcionamento do sistema de alarme.

Inspeccionar semestralmente as condições das tubulações, registros e hidrantes.

Ao notar um início de incêndio, certificar-se, a uma distância segura, o que está queimando, dar o alarme e ligar imediatamente para o Corpo de Bombeiros telefone 193.

Todos os moradores devem conhecer a localização das escadas, das

caixas de alarme de incêndio e dos equipamentos de combate a incêndio.

Após o alarme todos devem sair imediatamente, o maior bem é a vida.

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

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

Durante um incêndio, ao se deparar com uma porta, sentir com as “costas” da mão se a porta está quente. Se estiver quente, não abrir.

Se ficar preso em um ambiente, fechar as portas, vedar as aberturas com fita adesiva ou panos molhados, abrir as janelas e acenar com um pano branco.

Não quebrar os vidros das janelas, talvez seja necessário fechá-las mais tarde.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

ATENÇÃO!

- a) As molas nunca devem ser forçadas para manter as portas corta-fogo na posição aberta. É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros artifícios que impeçam o livre fechamento destas portas.
- b) 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 de seguro.
- c) **Elevadores nunca devem ser usados em caso de incêndio.**
- d) Fechar as portas ao passar ajuda a retardar a propagação do fogo.
- e) Quando houver fumaça, respirar ao nível do solo e proteger as vias respiratórias com um pano molhado.

22. REVESTIMENTOS

22.1. CERÂMICOS.

Os revestimentos cerâmicos, que em geral compreendem as lajotas, os porcelanatos, as pastilhas e os azulejos, são utilizados para acabamento de pisos e paredes, especialmente em áreas úmidas ou superfícies exteriores.

Nas áreas molhadas, os revestimentos são o principal componente vedante, de maneira que suas juntas precisam estar permanentemente

preenchidas com material específico chamado rejunte, a fim de garantir sua estanqueidade.

Somente nas varandas e sacadas, o revestimento de piso possui caimento para o ralo. Nas áreas molháveis, onde não há água abundante, o ralo funciona apenas como extravasor.

O rejuntamento está sujeito a desgaste por abrasão, por ataques químicos derivados de produtos de limpeza e em função da exposição às intempéries, de maneira que é necessário realizar constante e periódica manutenção para evitar possível passagem de água através de pontos deteriorados.

O rejuntamento também contribui para a aderência do revestimento à base, auxiliando na estabilidade da fixação dos revestimentos.

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.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Na limpeza dos revestimentos, utilizar pano úmido ou sabão neutro e água, não usar produtos corrosivos ou abrasivos, nem escovas ou vassouras de cerdas duras.

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 impactos. A substituição de peças quebradas após a entrega é de responsabilidade do usuário.

Não raspar incrustações com espátulas metálicas, utilizar espátulas plásticas.

Se aparecerem manchas de umidade no teto da sua unidade, verificar de início, o estado do rejuntamento do piso do ambiente imediatamente superior.

Inspecionar o rejuntamento a cada 6 meses e recompor sempre que for constatado algum desgaste.

A percolação de água para o substrato através de pontos falhos e fissuras no rejunte, concorre para sua degradação, podendo originar infiltrações e descolamento de peças de revestimento.

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

Nos ambientes onde o ralo funciona como extravasor, a limpeza deve ser realizada com pano úmido.

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

CERÂMICA E PORCELANATO

- a) Limpar com sabão neutro e pano úmido ou esponjas.
- b) O brilho pode ser conservado através de produtos especiais, encontrados em casas especializadas.
- 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.
- f) A lavagem com bomba de pressurização acentuam o desgaste do rejunte.
- g) **Atenção!** Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, procurar não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou masticque para evitar a infiltração de água e suas consequências danosas.

22.2. GRANITOS, MÁRMORES E PEDRAS DECORATIVAS

No empreendimento Business 316 foi utilizado granito nas soleiras, filetes, peitoris e bancadas.

Granitos, mármore e pedras com são um produto da natureza, tem composição muito variada e a presença de silicatos ferrosos podem favorecer o aparecimento de pontos 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 chapa 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 geral, 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.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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

Pela 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. Sempre que houver contato com estas substâncias a superfície deve ser limpa o mais breve possível com pano absorvente para minimizar o aparecimento de manchas.

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.

Madeiras e metais deixados sobre as pedras poderão causar manchas.

Para a lavagem de pedras utilizar sabão neutro ou produtos de limpeza próprios para pedras.

Na limpeza diária de materiais polidos utilizar pano macio ou escova/vassoura de pelo. Caso necessário aplicar um pano umedecido bem torcido e em seguida secar com pano macio. Sempre que possível evitar a lavagem.

Jamais use na limpeza de mármore e granitos produtos 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 danificar permanentemente a sua pedra. Caso isto aconteça, chame uma empresa especializada em restauração de mármore e granitos.

Para evitar danos e mesmo acidentes, **não pisar** ou fazer esforço excessivo sobre as bancadas.

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

Evitar o uso de cera para polimento em pisos, pois podem ficar perigosamente escorregadios e com o tempo haverá perda do brilho natural.

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 impactos diretos. A substituição de peças quebradas após a entrega é de responsabilidade do usuário.

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

Para a recolocação de peças observar o tipo de argamassa adequado para cada tipo de pedra, especialmente em relação à cor.

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

23. ESQUADRIAS

23.1. ESQUADRIAS EM MADEIRA E RODAPÉS

As esquadrias em madeira utilizadas no empreendimento Business 316 compreendem os caixilhos, alisares e portas em material prensado importado tipo MDF com acabamento polido fornecido pela indústria PORMADE.

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

Os rodapés utilizados são de madeira prensada do tipo MDF fornecido pela PORMADE.

As imperfeições naturais como nós, revezes, variação de tonalidades, veios diferenciados e a granulação em partes da madeira não são defeitos, pois dão autenticidade a madeira e comprovam ser um produto que se originou da natureza.

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

Nas áreas molhadas, os alisares estão preventivamente afastados em pelo menos 1 cm do nível do piso.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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

O fechamento das portas com força excessiva poderá causar trincas na madeira e na parede, 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 baque.

Para limpeza das fechaduras e ferragens, usar uma flanela simples ou escova de pêlo 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, devem ser imediatamente seco.

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

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

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

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

Quando o imóvel ficar sem uso por muito tempo, deixar as portas dos armários abertas para evitar mofo.

A fixação de materiais sobre a estrutura das portas acarreta a perda da garantia.

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.

Os produtos PORMADE vem de fábrica com o acabamento "VERNIZ ACABADO", de maneira que a aplicação de vernizes, pinturas ou qualquer outro tipo de acabamento, ocasiona a perda da garantia.

23.2. ESQUADRIAS EM ALUMÍNIO

As esquadrias de alumínio são destinadas a promover a vedação de aberturas de ventilação/iluminação dos ambientes habitacionais. 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 - Alupará 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.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

É necessário vistoriar a cada ano 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.

Os produtos utilizados na vedação, geralmente o silicone, possuem prazo de validade, devendo ser verificados a cada 6 meses 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.

Os parafusos dos fechos devem ser reapertados anualmente.

Para a retirada de pó ou poeira, usar apenas flanela seca ou pano macio.

Tintas, cal, ácidos, cimento, gesso, produtos químicos em geral e derivados de petróleo como removedores e thinner, atacam o alumínio, mancham a anodização e tornam a pintura opaca. O local atingido deve ser limpo imediatamente com pano seco.

A limpeza das peças de alumínio deve ser feita com pano macio umedecido ou detergente neutro a cada 12 meses em zona urbana e a cada 3 meses em zona marítima ou industrial.

Não usar fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo.

Limpar periodicamente os componentes das esquadrias (fechos, roldanas, braços, dobradiças, ...).

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

Manter as guias sempre limpas, lubrificando-as periodicamente com pequena quantidade de vaselina, líquida ou em pasta.

Graxa ou óleo não podem ser utilizados nas articulações e roldanas, porque estes produtos podem conter ácidos e aditivos que causem manchas.

Os orifícios dos trilhos precisam ser limpos com frequência, evitando entupimentos por acúmulo de sujeira e transbordamento de água para o interior.

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.

Antes de executar qualquer tipo de pintura é necessário proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC. Evite a utilização de fitas tipo "crepe",

pois costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado. Remova a fita protetora após o término da pintura.

Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpar imediatamente, enquanto fresca, com pano seco e em seguida com pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou produtos de vedação, passar um solvente tipo Querosene, não usar thinner.

Não é permitida a furação de elementos de alumínio.

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

23.3. FERRAGENS PARA ESQUADRIAS

Nas esquadrias as principais ferragens utilizadas são dobradiças, fechaduras, maçanetas, puxadores e guarnições.

Além de propiciar segurança e privacidade ao ambiente, a fechadura e a maçaneta dão acabamento à porta.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Para a limpeza das maçanetas e guarnições, usar flanela limpa e umedecida em água e sabão neutro e secar com flanela seca e limpa.

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

Para melhor desempenho lubrificar anualmente a parte interna da fechadura (máquina) com graxa.

Em regiões de maresia ou umidade, é necessária a limpeza a cada mês, pois o ambiente agressivo prejudica a durabilidade do revestimento.

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

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

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

24. PINTURA

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

A pintura das paredes dos ambientes foi realizada em duas demãos com

tinta Coral, da linha Coralar, de cor Branco Gelo, sobre base em massa corrida.

Pinturas em varandas ou áreas externas devem ser previamente comunicadas ao síndico, em virtude da padronização da fachada.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Para que o ambiente mantenha uma aparência sempre nova é recomendável realizar uma pintura geral a cada 2 ou 3 anos.

Com o tempo, a pintura escurece um pouco e fica naturalmente "queimada", especialmente nas áreas sujeitas a incidência de raios solares. Evite a exposição prolongada de áreas internas pintadas usando persianas ou cortinas.

Nunca dar retoques pontuais, se necessário repintar toda a parede ou cômoda com a tinta na especificação original.

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

Em função da excessiva umidade de nossa região, a pintura em áreas molhadas ou em ambientes fechados é suscetível ao aparecimento de fungos, portanto, deve-se manter os ambientes sempre bem arejados e se possível com boa 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 manutenção de áreas molhadas ou ambientes pouco arejados e com baixa incidência de luz natural, é recomendável o uso de produtos específicos (anti-mofo).

Evitar atrito sobre as superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta e deixar manchas. Não utilizar esponjas ásperas, buchas, lã de aço, lixas e jatos de pressão.

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

Evitar o contato prolongado de água com superfícies pintadas.

Não limpar tinta PVA com água ou pano úmido.

Para remoção de sujeiras e poeiras utilizar espanadores ou flanelas.

Para manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro.

LIMPEZA E PRESERVAÇÃO DE SUPERFÍCIES PINTADAS

- a) Nunca esfregar as paredes. Pequenas manchas devem ser limpas suavemente com pano branco umedecido com água, exceto se a tinta for PVA.
- b) Portas polidas não devem ser limpas com água. Usar flanela seca ou produtos específicos.
- c) Não usar produtos ácidos ou à base de amoníaco para limpeza de portas pintadas. Usar regularmente apenas flanela seca. Eventualmente, para limpeza mais profunda, usar pano levemente umedecido com água e sabão neutro e em seguida passar flanela úmida e depois uma seca.
- d) Eliminar as colônias de mofo com esponja ou pano limpo umedecido em solução de água e água sanitária.
- e) O uso de água quente (presença de vapor) concorre para a proliferação de mofo. Neste caso, usar produtos mais específicos para o combate das colônias.
- f) É aconselhável dar 2 demãos de esmalte sintético nas esquadrias de ferro (portões, grelhas, etc) a cada 12 meses para boa conservação dos mesmos.
- g) **Nunca** misturar água sanitária com produtos que contenham amônia: essa combinação libera vapores tóxicos.

25. FORRO

Nas unidades foram utilizados dois tipos de forro. O reboco de gesso que está aplicado diretamente sobre a laje superior no teto da sala, enquanto que a placa de gesso, fornecida pela MULTIGESSO, foi utilizada nos ambientes rebaixados, ou seja, nos banheiros e área técnica.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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 equipamentos de som, luminárias, trilhos e outros acessórios pesados diretamente no forro de gesso.

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

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

Não utilizar pano úmido na limpeza do forro de gesso.

Nos forros das áreas molhadas, manter o ambiente sempre bem ventilado para evitar o aparecimento de mofo, causado pela umidade própria da região.

O vapor d'água propicia um ambiente favorável à proliferação de fungos, que se não forem removidos, mancham progressivamente o forro.

Eliminar o foco de contaminação, borrifando uma mistura de água e água sanitária na proporção de 3 para 1 e a seguir limpe suavemente com esponja ou pano úmido.

Os forros em áreas úmidas devem ser repintados com mais frequência, preferencialmente com produtos específicos (antimofo).

Caso o forro apresente mancha de infiltração, o fato é geralmente explicado por 2 situações: o rejunte do ambiente superior precisa de manutenção ou há uma peça danificada no sistema hidrossanitário. Comunicar o responsável pela unidade superior para verificar e promover o reparo. De imediato, examinar o estado do rejuntamento, estando este íntegro, é provável que o problema seja com a tubulação ou conexões.

Os forros rebaixados nas áreas molhadas permitem que problemas com as canalizações do pavimento superior, sejam corrigidas por baixo sem necessidade da quebra do piso do ambiente superior.

26. VIDRO

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

As unidades possuem vidros comum fumê de 4 mm.

Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para 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 habitacional ou do ambiente condominial.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Limpar periodicamente os vidros com pano umedecido com água limpa, álcool ou produto específico existente no mercado.

Fazer a manutenção das vedações e fixações dos vidros a cada ano.

Revisar anualmente os acessórios fixados diretamente sobre os vidros.

Durante a limpeza, evitar impactos 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.

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.

27. ANTENA COLETIVA

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

A antena externa de cobertura visa captar as transmissões através 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-lo para os pontos de ligação por via de cabos coaxiais. Caixa de passagem interna onde está a espera do cabo coaxial destinado a cada unidade. Os pontos de ligação são aqueles no interior da unidade onde se deve conectar a TV.

Os pontos de ligação, localizados na sala comercial, são entregues apenas com fita guia metálica.

Caso planeje a instalação de TV por assinatura, consultar a disponibilidade com o condomínio.

O condomínio, em caso de opção por várias operadoras, deverá considerar na negociação o lançamento de prumadas para cada operadora.

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

Atenção! O cabeamento entre a prumada da concessionária de TV por assinatura e os pontos da unidade é de responsabilidade do prestador de serviço com base no contrato de adesão formalizado entre o proprietário e a operadora.

A operadora contratada deve fornecer cabeamento independente e realizar a instalação sem interferir no cabo existente da antena coletiva.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

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

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

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

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

IMPORTANTE!

- a) Sempre que necessário, o ajuste de sinal da antena coletiva deve ser solicitado à administração. Não se deve realizar ajustes particulares ou abrir caixas de passagem por conta própria.
- b) A administração 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 TV por assinatura deverão ser tratados diretamente com a empresa contratada pelo usuário.
- d) As ligações de TV por assinatura deverão ser realizadas com cabo independente, não devendo ser utilizado o cabeamento da antena coletiva.

28. AR CONDICIONADO

As unidades do **Ed. Business 316** possuem ponto para aparelho de ar condicionado do tipo Split, com a respectiva tubulação de drenagem, localizado na sala comercial.

A instalação dos dutos dos split foram executados pelo fornecedor SETEC.

A instalação é apropriada para os aparelhos split do tipo convencional.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

A instalação de aparelhos de ar condicionado é de responsabilidade do usuário.

Observar por ocasião da instalação dos splits se a mangueira do aparelho foi devidamente traspassada e encaixada na tubulação de drenagem, a fim de evitar vazamentos.

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

A parede onde passa a tubulação do dreno está indicada no croqui anexo e não deve ser perfurada em nenhuma altura.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

IMPORTANTE!

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

29. ELEVADORES

São equipamentos destinados a mover bens ou pessoas verticalmente ou diagonalmente.

O Ed. Business 316 é servido por dois elevadores, ambos destinados à utilização múltipla.

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

As portas dos elevadores medem 0,80 x 2,00m, a dimensão da cabine é de 1,40 x 1,30m e a capacidade de carga para 10 pessoas.

O transporte de móveis e/ou de grandes volumes deve ser antecipadamente informado à administração para agendamento. Recomenda-se utilizar capa protetora para a cabine.

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 manter a garantia do equipamento e a segurança dos usuários.

A empresa contratada é a responsável pelas instruções de segurança a equipe condominial, de maneira que esta esteja treinada sobre como proceder em casos de emergência.

CUIDADOS COM O ELEVADOR

- a) Apertar o botão de chamada apenas uma vez.
- b) Quando a porta abrir, verificar se a cabina se encontra no pavimento.
- c) Observar o nível entre o piso do pavimento e o piso do elevador.
- d) Não ultrapassar, em nenhuma hipótese, a capacidade de passageiros ou carga, indicada no interior da cabina.
- e) Não permitir que crianças trafeguem sozinhas nos elevadores.
- f) Não reter o elevador no andar, além do tempo necessário ao transbordo.
- g) Não fumar no interior da cabina.
- h) Em falta de energia ou parada repentina, solicitar auxílio externo, através do interfone ou do alarme. **Nunca** tentar sair sozinho do elevador.
- i) **Nunca** tentar retirar passageiros da cabina, quando o elevador parar entre pavimentos, pois isto é um procedimento de alto risco. **Chamar os bombeiros ou a empresa de manutenção.**
- j) **Não** entrar em um elevador caso a luz esteja apagada.
- k) Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine.
- l) Em caso de ruídos ou vibrações anormais, comunicar ao zelador.

30. LUZ DE EMERGÊNCIA E GERADOR

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

O equipamento modelo C100D6-4 com potência de 125kVA, marca Cummins está programado para entrar automaticamente em funcionamento em caso de falta de luz.

O compartimento do gerador não possui ralo, em função da legislação ambiental, pois o despejo de óleo na rede de esgoto contamina o solo e a água.

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

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

A manutenção do gerador deve ser realizada por pessoal habilitado.

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

O Condomínio deve promover o treinamento de seus funcionários para a operação do gerador.

Atenção! Somente o funcionário treinado deve manusear o gerador. A operação inadequada pode ocasionar queima e outros danos.

O gerador é instalado com uma quantidade de combustível suficiente apenas para a realização dos testes de funcionamento.

O Condomínio deve providenciar o abastecimento integral do tanque do gerador, de maneira que o equipamento esteja em condição plena de uso no caso de falta de energia. O zelador deve acompanhar permanentemente o nível de combustível do tanque para manter o equipamento sempre em condições adequadas de uso.

As baterias das luminárias de emergência possuem vida útil e precisam ser renovadas periodicamente. A autonomia da luminárias de emergência varia de 3 a 6 horas conforme o modelo, marca e estado de conservação.

No caso da lâmpada não acender ou a bateria não carregar, verificar os fusíveis internos que podem queimar em função da variação de tensão no fornecimento da concessionária.

Quando não houver frequente falta de energia, para prolongar a vida útil da bateria, retirar o plug da tomada e deixar a lâmpada descarregar, a seguir recolocar o plug na tomada deixando recarregar com a chave comutadora na posição desligada por 24 horas. Repetir este processo a cada 2 a 3 meses.

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

31. SEGURANÇA

O Ed. Business 316 possui os seguintes itens de segurança: cerca energizada, circuito fechado de televisão e cancelas.

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

A queima de equipamentos e aparelhos 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.

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.

Evitar impactos sobre as câmeras ou cercas.

Não permitir que vegetação ou objetos obstruam o foco das câmeras ou

causarem interferência na cerca elétrica.

Verificar diariamente o funcionamento das câmeras.

Verificar e medir mensalmente a corrente da cerca elétrica.

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

CUIDADOS COM A SEGURANÇA PATRIMONIAL

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

Nas **situações emergenciais** mais comuns em Condomínios, as seguintes instruções podem ser úteis.

LISTA DE TELEFONES DE EMERGÊNCIA NA PORTARIA	190 - Polícia 192 - SAMU: Ambulância p/ casos clínicos ou acidentes. 193 - BOMBEIROS: Em casos de incêndios, vazamento de gás, acidentes ou resgate de passageiros presos em elevador Nº da empresa de manutenção de elevadores Nº da empresa de manutenção das bombas Nº da empresa de manutenção dos portões Nº da empresa de manutenção do gerador Nº da empresa de manutenção do sistema de segurança Nº da seguradora do Condomínio
---	--

<p>VAZAMENTO DE GÁS</p> <p>Atenção! Em ambientes com vazamento de gás NUNCA acionar os interruptores de luz.</p>	<p>Fechar de imediato o registro do ambiente, afastar as pessoas do local e promover a circulação do ar. Acionar empresa especializada ou a distribuidora de gás e em casos mais graves o Corpo de Bombeiros (193) Caso o cheiro venha de um ambiente trancado, providenciar de imediato o fechamento do registro geral do gás e acionar o síndico, que acompanhado de duas testemunhas, poderá arrombar a porta para desligar o gás no ambiente.</p>
<p>VAZAMENTO DE ÁGUA</p>	<p>A equipe condominial deve conhecer as prumadas prediais e seus respectivos registros Caso esteja vazando água de uma unidade vazia ou trancada, acionar o síndico, que acompanhado de duas testemunhas, poderá arrombar a porta para entrar no ambiente, a fim de evitar danos coletivos.</p>
<p>FALTA D'ÁGUA</p>	<p>Se o problema for na bomba d'água, ativar a bomba reserva e ligar para a empresa de manutenção. As bombas devem ser mantidas sempre em condições de uso. Recomenda-se para minimizar esse tipo de situação: a checagem diária do consumo de água do Condomínio, inspeções periódicas na caixa d'água, manutenção em dia das bombas e revezamento no uso das bombas. Se o problema for falta de água na concessionária: Buscar informação sobre a previsão de retorno no abastecimento, verificar se o pagamento está em dia e avisar os moradores sobre a situação, visando reduzir o consumo. Se houver abastecimento próprio, completar a caixa d'agua</p>
<p>FALTA DE ENERGIA ELETRICA</p>	<p>Manter lanternas com baterias carregadas na portaria Verificar se há passageiros presos no elevador. A equipe condominial treinada na operação do gerador. Manter o tanque do gerador sempre abastecido. Manter uma reserva mínima de combustível. Caso o gerador não entre em funcionamento, acionar a empresa de manutenção Quanto aos portões automatizados: seguir as orientações desta tabela</p>

<p>SEGURANÇA PERIMETRAL</p>	<p>Verificar diariamente o funcionamento da câmeras e da cerca elétrica Acionar empresa especializada em caso de pane em algum equipamento</p>
<p>ELEVADORES COM PASSAGEIROS PRESOS</p>	<p>O resgate deve ser feito EXCLUSIVAMENTE pelo Corpo de Bombeiros ou por profissionais da empresa de manutenção. O resgate por pessoas não habilitadas (funcionários do prédio) traz risco para a vida do passageiro e do resgatante.</p>
<p>PROBLEMA COM O PORTÃO AUTOMATIZADO</p>	<p>Em caso de queda de energia ou portas travadas, a equipe condominial deve estar treinada para operar manualmente os portões. Atenção! Durante a operação manual observar, antes da abertura, os cuidados de segurança na identificação Em caso de pane, acionar a empresa de manutenção.</p>
<p>PRINCÍPIO DE INCENDIO</p>	<p>A equipe condominial treinada para usar os equipamentos de combate a incêndio Dar o alarme aos moradores, acionar a brigada de incêndio e chamar o Corpo de Bombeiros (193). Após a ocorrência, não alterar o local do sinistro e entrar em contato com a seguradora Promover anualmente curso de brigadista aos moradores</p>
<p>ASSALTO</p>	<p>Não reagir durante a ocorrência Após a ocorrência, chamar a polícia (190) e se houver vítimas, acionar o resgate dos bombeiros (193). Em caso de danos, providenciar os reparos. Nunca alterar a cena da ocorrência para não dificultar as investigações. Registrar um 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 apartar 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 Código 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

- Nunca se apoiar em louças (bacias, tanques e lavatórios) que podem quebrar e causar graves acidentes;
- Na limpeza dos vidros, não se pendurar nas janelas; utilizar sempre utensílios com cabos alongados especiais para este fim.
- Nas de ausências prolongadas, é aconselhável fechar os registros de água, gás e a chave geral de energia elétrica.
- Manter o material de combate a incêndio permanentemente em boas condições de uso.
- 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.
- Para pequenas queimaduras, colocar a parte 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:

Ninguém espera um sinistro, por isto é muito importante em uma edificação ter um plano de evacuação para possibilitar a saída das pessoas no menor tempo possível.

1. Elaborar um plano de evacuação e comunicar aos 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.

32. FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO

As ordens aos funcionários do Condomínio devem ser dadas apenas pelo Síndico ou pelo gerente/zelador, quando houver. Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve formalizá-la a administração. Não se deve reclamar de forma direta com o funcionário.

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

33. AMBIENTES DE USO COMUM

As regras para utilização dos ambientes e/ou equipamentos de uso comum serão estabelecidas no Regimento Interno aprovado em Assembleia Geral.

O layout dos impressos publicitários tem função meramente ilustrativa.

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

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 paisagismo original deve ser realizada sob responsabilidade e as expensas do próprio Condomínio.

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

Calçamentos e meios-fios devem ser verificados no ato da entrega.

O estado das espécies vegetais que compõem o ajardinamento deve ser verificado no ato da entrega. A substituição posterior de espécies se enquadra como manutenção devendo ser realizada pelo Condomínio.

O jardim deverá ser mantido por profissional ou empresa especializada.

Manter em dia a limpeza de grelhas, caixas de drenagem e de passagem.

É extremamente importante que o Condomínio exerça algum tipo de controle sobre equipes prestadoras de serviço que atuem nas áreas condominiais, de maneira a preservar as instalações e conexões existentes.

As lajes que não estão em contato com o meio externo não são consideradas áreas úmidas, pois as lajes não recebem tratamento impermeabilizante, nem revestimento estanque.

RECOMENDAÇÕES SOBRE A ÁREA CONDOMINIAL

- a) As áreas comuns não podem ser modificadas sem aprovação da Assembleia Geral do Condomínio e da Construtora.
- b) Os compartimentos do gerador e dos medidores de gás e de luz são áreas restritas e não podem ser utilizados para outros fins, devendo estar sempre trancados.
- c) As bombas de recalque e as de drenagem devem ser usadas alternadamente e mantidas permanentemente em boas condições funcionamento.
- d) Os reservatórios de água (superior e inferior) devem estar sempre fechados com suas tampas.
- e) Providenciar a manutenção periódica da caixa de gordura e do conjunto fossa e filtro.
- f) Evitar que qualquer transbordamento de água possa atingir o poço do elevador.
- g) Evitar lavagens e uso de produtos químicos sobre as lajes.
- h) As garagens não devem ser utilizadas para lavagem de carros.
- i) As rotas de fuga (escadas e circulações) devem ser mantidas desimpedidas.
- j) As luminárias de emergência devem ser vistoriadas permanentemente, verificando se acendem durante a interrupção de energia.
- k) O para-raios está localizado acima de qualquer outra instalação na cobertura do prédio e a lâmpada sinaleira do seu topo deve estar funcionando permanentemente.

34. RESÍDUOS

O lixo doméstico deve ser depositado em local e horários estabelecidos pelo Regimento Interno, devidamente envolvidos em sacos plásticos ou embrulhados em pequenos pacotes para posterior remoção.

Os resíduos maiores (moveis, armários,...) devem ser imediatamente retirados após o descarte através do elevador de serviço.

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

Atenção! Em nenhuma hipótese se deve armazenar materiais nas circulações prediais e rotas de fuga.

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

Quando houver coleta seletiva, observar as orientações estabelecidas pelo próprio Condomínio.

35. 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 à economia de água, adotam-se bacias com controle de consumo e torneiras com temporizador nas áreas comuns.

No aspecto ambiental, privilegia-se nos empreendimentos a ampliação de áreas permeáveis e espécies regionais no paisagismo e durante a obra, coleta e gerenciamento de resíduos, a utilização de cimento de alto forno e aumento no percentual de itens metálicos na execução de 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 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

O uso de novas tecnologias e medidas de conscientização são os meios utilizados para incentivar o uso racional dos recursos.

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. Devido à pressão, o consumo tende a ser maior em edifícios e apartamentos. Utilizar a água adequadamente é uma atitude inteligente que gera ganhos ambientais e econômicos.

No banheiro

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

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

Aparar 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.

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. Manter a válvula da descarga sempre regulada.

Consertar os vazamentos assim que eles forem notados.

Na cozinha

Ao lavar a louça, primeiro limpar os restos de comida dos pratos e panelas com esponja e sabão. Ensaboar tudo que tem que ser lavado e só depois abrir a torneira para enxaguar.

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

Área de serviço

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

Aproveitar a água do tanque ou máquina para lavar o quintal, pisos ou calçadas, pois a água já tem sabão.

Utilizar a lavadora de roupas somente com a capacidade total.

Jardim e piscina

Usar regador para 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 para 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

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. Preferir eletrodomésticos com o selo do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (**Procel**). O selo indica os produtos mais econômicos.

ATENÇÃO!

Pode-se poupar até 70% do gasto com iluminação seguindo conselhos simples:

- Privilegiar o uso da luz natural
- Apagar os pontos de luz ao sair do ambiente
- Adaptar a potência das lâmpadas a 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 de energia elétrica.
Seguir as instruções de temperatura para cada tipo de tecido.
Ao desligar o ferro procurar aproveitar seu 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. Só vale a pena desligar quando o período sem uso for longo.

Regular o termostato adequadamente.

Conservar as serpentinas limpas.

Televisão

Não deixar o aparelho ligado sem que ninguém esteja assistindo.

Utilizar o *timer*.

Chuveiro elétrico

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

Não demorar com o chuveiro elétrico ligado além do necessário.

Nos dias quentes, deixar a chave do chuveiro elétrico na posição verão.

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 aparelho.

Ar-condicionado

Dimensionar adequadamente o aparelho para o tamanho do ambiente.

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

Não tapar a saída de ar do aparelho.

Limpar o filtro do ar-condicionado frequentemente.

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

Desligar o aparelho 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 para secagem de roupas para reduzir o uso da secadora.

Aparelho de som

Ao deixar o local, desligar os aparelhos.

Boiler

Escolher o aparelho que alie eficiência energética e melhor desempenho.

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

Nunca ligar o aquecedor vazio à rede elétrica. Para 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.

GÁS

Dentre os combustíveis mais utilizados para o preparo de alimentos o gás LP é o que tem menor impacto 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.

Para 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 à 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.

COLETA SELETIVA DE LIXO

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

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: Papel, metal, plástico e vidro. Os materiais devem estar separados, limpos e secos.

Papel :

Aparas de papel, jornais, revistas, caixas, papelão, papel de fax, formulários de computador, folhas de caderno, cartolinas, cartões, rascunhos escritos, envelopes, fotocópias, folhetos, impressos em geral.

Não são : adesivos, etiquetas, fita crepe, papel carbono, fotografias, papel toalha, papel higiênico, papéis e guardanapos engordurados, papéis metalizados, parafinados, plastificados.

Metal :

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

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

Plástico :

Tampas, 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 panela, tomadas, embalagens metalizadas (ex. alguns salgadinhos), isopor, adesivos, espuma.

Vidro :

Podem ser inteiros ou quebrados.

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

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

DICAS IMPORTANTES!

Não precisa embrulhar! Recusar o excesso de embalagens é uma boa prática. Utilizar sacola de pano ou material reciclável para minimizar o uso de sacos de papel 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 para reduzir o consumo de papel. Utilizar os 2 lados da folha de papel e revisar textos antes de imprimir. Incentivar a coleta seletiva e descartar corretamente os materiais contaminantes. Somente jogar lixo na lixeira e nos pontos de coleta.

36. ANEXO TÉCNICO

36.1. Planta baixa com indicação das prumadas e pilares.

"Um Freire, Mello é outro nível, pergunte a quem tem um".
Belém-Pará, novembro de 2013.