

# *Manual do Síndico*

*Ilha de Java*



CÁRDIO RITMO

## MANUAL DO SÍNDICO ÍNDICE

Item	HISTÓRICO	Pág
1.	<b>Introdução</b>	03
2.	<b>Responsabilidades do Síndico</b>	04
3.	<b>Descrição da Edificação</b>	06
3.1.	Projetos	06
3.2.	Projetistas	07
3.3.	Especificações técnicas	07
3.3.1.	Especificações dos revestimentos e materiais diversos	08
3.3.2.	Especificações dos equipamentos e instalações	14
3.4.	Fornecedores	16
3.5.	Tabela de prazos de garantia	17
4.	<b>Operação e Uso da Edificação</b>	19
4.1.	Estrutura	19
4.2.	Alvenaria	19
4.3.	Fachada	19
4.4.	Movimentação ou transporte interno	20
4.5.	Ligação às redes de abastecimento	20
4.6.	Obras e serviços complementares	21
4.7.	Instalação hidráulica	22
4.8.	Instalação sanitária	23
4.9.	Instalação elétrica	23
4.10.	Instalação de combate a incêndio	25
4.11.	Telefone	27
4.12.	Antenas	27
4.13.	Condicionadores de ar	27
4.14.	Impermeabilização e vedação	27
4.15.	Gás	28
4.16.	Equipamentos coletivos	28
4.16.1.	Elevadores	28
4.16.2.	Iluminação das áreas comuns	29
4.16.3.	Luz de emergência e gerador	29
4.16.4.	Sauna	29



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

4.16.5.	Piscina	29
4.16.6.	Regras para utilização dos ambientes condominiais	30
4.16.7.	Empregados do condomínio	30
4.16.8.	Lixo	31
4.16.9.	Segurança	31
4.17.	Seguros	32
<b>5.</b>	<b>Manutenção da Edificação</b>	<b>33</b>
5.1.	Aço inoxidável	33
5.2.	Revestimentos cerâmicos (azulejos e pisos)	33
5.3.	Granito	34
5.4.	Esquadrias	35
5.4.1.	Em alumínio	35
5.4.2.	Em madeira	35
5.5.	Manutenção hidrossanitária	36
5.6.	Manutenção elétrica	38
5.7.	Manutenção das instalações contra incêndio	38
5.8.	Louças	39
5.9.	Metais	39
5.10.	Pinturas	40
5.11.	Forros	41
5.12.	Vidros	42
5.13.	Impermeabilização e vedação	42
5.14.	Condicionadores de ar	42
5.15.	Elevadores	42
5.16.	Piscina	43
<b>6.</b>	<b>Responsabilidades da Construtora e Garantia</b>	<b>45</b>

## 1. INTRODUÇÃO

### **Amigo síndico.**

Obrigado por escolher um produto Freire Mello!

Você está recebendo juntamente com a área condominial, um exemplar do **Manual do Síndico** do Edifício Ilha de Java, um empreendimento com a marca Freire Mello.

O objetivo deste Manual é informar sobre os itens que compõem o empreendimento, bem como a forma correta de operação, uso e manutenção. **A leitura integral e a consulta permanente deste instrumento são necessárias, pois poderão contribuir decisivamente para o prolongamento da vida útil dos ambientes e equipamentos, evitando danos decorrentes de má utilização.**

Após a assinatura do Termo de Recebimento dos ambientes, o zelo e a conservação passam a ser de responsabilidade do Condomínio, independentemente das garantias legais que lhe são asseguradas.

Antes da vistoria definitiva realizada conjuntamente, a nossa equipe técnica revisou e testou previamente todas as instalações, equipamentos e elementos que compõem a unidade entregue, 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.

### **ATENÇÃO!**

Consulte este Manual antes de realizar qualquer tipo de modificação. 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.

A Freire Mello não assume qualquer responsabilidade por modificações não autorizadas que venham a alterar o projeto original, o que pode inclusive acarretar perda da garantia prevista em lei, além de responsabilidade civil por danos a terceiros.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

## 2. RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

É no momento da vistoria para o recebimento de cada ambiente que se iniciam as responsabilidades do Síndico relacionadas ao uso e a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade. Para manter tais condições em um nível satisfatório, este Manual traz uma série de recomendações fundamentais para o uso adequado destes ambientes.

### ATENÇÃO!

A correta utilização e a manutenção dos materiais e equipamentos são responsabilidades do usuário. A assistência técnica prestada pela construtora atende aos prazos de garantia e a correção de vícios construtivos, não se estendendo a modificações não constantes do produto original.

Qualquer alteração nas unidades que compõem o empreendimento deve ser previamente submetida à análise do Condomínio de forma que possam ser acompanhadas e não venham a causar prejuízo coletivo ou a terceiros.

### ATENÇÃO!

O Condomínio tem competência para autorizar apenas alterações que não causem interferências ou prejuízos aos sistemas condominiais e **não deve consentir intervenções nos projetos sem prévia autorização dos responsáveis técnicos.**

Como ocorre com qualquer outro produto, a vida útil de cada unidade tem relação direta com o uso adequado de seus equipamentos e componentes e com a realização de uma manutenção preventiva. **O não atendimento das recomendações de operação e uso pode configurar “má utilização ou manutenção deficiente”, o que poderá impossibilitar o enquadramento do item como assistência técnica e mesmo acarretar perda de garantia.**

A conservação das partes comuns também faz parte das responsabilidades dos moradores, que devem zelar pelo conjunto, visando à valorização do patrimônio de todos.

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 de cada unidade.**





Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

### **LOCATÁRIO PERANTE O CONDOMÍNIO**

- a) O inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a conhecer e cumprir a Convenção e os Regimentos Internos 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

As normas estabelecidas na Convenção e no Regulamento 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 aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

É necessário que o presente Manual seja repassado aos futuros síndicos para que as informações aqui contidas permaneçam sendo consideradas em favor do conjunto de moradores.

Em caso de venda de uma unidade habitacional o novo condômino deve ser alertado para solicitar ao vendedor que disponibilize o Manual do Proprietário entregue por ocasião do recebimento da unidade.

### 3. DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O **Edifício Ilha de Java** é do tipo residencial multifamiliar com 10.926,80 m<sup>2</sup> de área construída, composto por 26 (vinte e seis) unidades habitacionais e 29 (vinte e nove) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento Subsolo, 01 (um) pavimento Térreo, 01 (um) pavimento Lazer, 26 (vinte e seis) pavimentos tipo.

Os apartamentos Tipo, com 26 (vinte e seis) unidades, 1 (uma) por andar, possuem área privativa (incluindo sacadas) de 245,91 m<sup>2</sup> cada e 03 (três) vagas de garagem.

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

#### 3.1. Projetos

O Condomínio receberá jogo completo de plantas da edificação, constando o Arquitetônico, Estrutural, Telefônico, Elétrico, Ambientação, Gás, Fundação e Combate a Incêndio. A Freire Mello também possui em arquivo, todos os originais dos projetos, bem como as plantas aprovadas nos órgãos competentes.

**Convém lembrar que a Freire Mello responsabiliza-se pelo projeto original, não podendo responder por modificações introduzidas, após a entrega da obra.**

### 3.2. Projetistas

Apresentamos abaixo a relação dos profissionais responsáveis pelos projetos do Ed. Ilha de Java com o respectivo registro profissional.

Projeto	Profissional Responsável	CREA-PA Nº
Arquitetônico	Fabio de Assis Mello	8688 – D
Estrutural	Alvaro Cristo	2748 – D
Fundação	Julio Alencar Junior	4866 – D
Hidrossanitário	Andre de O. Sobrinho	6332 – D
Incêndio	Clóvis Acatauassú Freire	6529 - D
Elétrico, Interfone, Telefone e CFTV	Josany Aline de Souza Cardoso	11896 – D
Gás GLP	Laerte B. Cumino	4401 – D

### 3.3. Especificações técnicas

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

Antes de promover qualquer tipo de modificação no imóvel, verifique se o material aplicado ainda faz parte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores.

As tabelas abaixo discriminam os principais materiais e componentes utilizados no empreendimento.



### 3.3.1 Especificações de revestimentos e materiais diversos

#### a) Especificações da área condominial

PAREDES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Guarita	Pintura em tinta PVA, látex, branco gelo	Coral
	Pastilha cerâmica 5 x 5 cm, nas cores: preto, ton.2105 e branco, ton.2140	Atlas
Hall social	Pintura acrílico acetinada, branco areia, painel em MDF 10mm com acabamento em lâmina louro parda, espelho cristal, laminado de 5mm	Coral Belém shopping vidros
Circulação	Pintura acrílico acetinada, branco areia	Coral
Vestiário, sala administração	Pintura em tinta PVA, látex, branco gelo	Coral
Q.G.B.T e gerador	Pintura em tinta PVA, látex, branco gelo	Coral
Salão de festas	Pintura acrílico acetinada, branco areia, painel em MDF 10mm com acabamento em lâmina louro parda, espelho cristal, laminado de 5mm	Coral Belém shopping vidros
Copa salão de festas,	Revestimento cerâmico Forma branco, de 33,5 x 45cm	Eliane



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

Lavabo masc./fem. do salão de festas	Pastilha cerâmica 5 x 5 cm, na cor: jade, textura acrílica na cor areia, espelho cristal, laminado de 5mm	Atlas Coral Belém shopping vidros
Banheiro vestiário, Banheiro guarita	Pintura em tinta PVA, látex branco gelo, pastilha cerâmica 7,5x7, 5 cm, bege, ton. 5241	Coral Atlas
Academia	Pintura acrílico acetinada, branco areia, Plotagem em vinil leitoso com impressão digital	Coral Criativa Design
Sauna	Revestimento cerâmico Forma Alpe, de 33,5 x 45cm	Eliane
Sala equipamento da sauna	Pintura em tinta PVA, látex, branco gelo Revestimento cerâmico Forma Alpe, de 33,5 x 45cm	Coral Eliane
Central de gás e lixeira	Pintura em tinta PVA, látex branco gelo Pastilha cerâmica 7,5x7, 5 cm, bege, ton. 5241.	Coral Atlas
Churrasqueira	Pastilha cerâmica 5 x 5 cm, nas cores: bertioga, preto, ton.2105 e branco, ton.2140	Atlas
Área externa/deck	Tinta acrílica fosca, cor concreto	Coral
Piscina	Revestimento cerâmico azul royal, de 10 x 10cm Revestimento cerâmico azul oceano, de 10 x 10cm	Eliane
Garagem do térreo	Tinta PVA látex, cor branco gelo	Coral
Garagem subsolo	Tinta PVA látex, cor branco gelo	Coral
Hall dos pavimentos	Tinta PVA, acrílico fosco, cor areia	Coral
Escada de emergência	Tinta PVA látex, cor branco gelo	Coral
Escada subsolo/térreo	Tinta PVA látex, cor branco gelo	Coral



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

<b>PISO</b>		
<b>Ambiente</b>	<b>Acabamento</b>	<b>Fabricante</b>
Hall social, salão de festas, lavabo masc./fem., copa do salão de festas, vestiário, banheiro do vestiário, sala administração, circulação.	Granito branco veneziano, natural, de 0,55 x 0,55m, Porcelanato sensitive fendi, de 0,60 x 0,60m, Porcelanato natural, statutário, de 0,46 x 0,46cm	Marmobraz Eliane Gyotoku
Área externa do deck, churrasqueira, lateral do salão de festas, entrada principal e lixeira	Porcelanato Stone off White, de 0,6 x 0,6 Granito branco veneziano natural, de 0,55 x 0,55m Porcelanato natural, statutário, de 0,46 x 0,46cm	Eliane Marmobraz Gyotoku
Q.G.B.T, gerador, central de gás, escada de emergência, escada subsolo/ térreo	Cimentado, pintado, cor cinza escuro	Verbrás
Academia	Paviflex liso Dinamic Bora, 2 mm.	
Guarita, sauna, sala do equipamento da sauna e banheiros masc./fem.	Porcelanato natural, statutário, de 0,46 x 0,46cm	Gyotoku
Circulação frontal	Granito branco veneziano, natural, de 0,55 x 0,55cm	Marmobraz
<b>TETO</b>		
<b>Ambiente</b>	<b>Acabamento</b>	<b>Fabricante</b>
Salão de festas	Placa em gesso acartonado, tinta PVA látex, cor branco neve	Coral
Circulação	Placa em gesso, tinta PVA látex, cor branco neve	Coral



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

Central de gás, lixeira, gerador e Q.G.B.T	Tinta látex PVA, cor branco neve	Coral
Sauna	Revestimento cerâmico Forma Alpe, de 33,5 x 45cm	Eliane
Equipamento da sauna	Placa em gesso, tinta PVA látex, cor branco neve	Coral
Guarita, copa do salão de festas, lavabos, vestiário, sala administração, academia, banheiros masc./fem., churrasqueira	Placa em gesso, tinta PVA látex, cor branco neve	Coral
Escada de emergência, escada subsolo/térreo	Textura rústica, tinta látex PVA, cor branco neve	Coral

**ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

Ambiente	Acabamento	Fabricante
Entrada principal	Muro frontal em alumínio com vidro.	Esquadro Alupará
	Portão de correr para carros em alumínio com vidro fumê.	Esquadro Alupará
Guarita	Porta de alumínio preto com vidro fumê.	Esquadro Alupará
	Esquadrias em alumínio preto, com vidro fumê	Norte comércio Ltda
Lixeira	Porta de alumínio fosco tipo veneziana.	Esquadro
Casa de máquinas	Porta em alumínio tipo veneziana	Esquadro
	Max ar tipo veneziana	
Demais ambientes	Linha Inova, alumínio preto fosco	Alupará

<b>ESQUADRIAS DE MADEIRA</b>		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Internos	Porta lisa, ref.: pev70210, de 0,70 x 2,10m, Curupixá	Pormade
Banheiros	Porta lisa, ref.: pev60210, de 0,60 x 2,10m, Curupixá	Pormade
<b>METAIS</b>		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Copa, Vestiário e WC Guarita	Linha Izy, cromada	Deca
Lavabos e Banheiros	Linha Izy, cromada Chuveiro Spot 1973 – C, cromado	Deca
<b>FERRAGENS DE PORTAS</b>		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Lavabo, WC, Vestiário e copa	Fechadura interna, MADRI, 40mm Ref.: 506 – 32 B	Pado
<b>VIDROS</b>		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Entrada principal, Entrada hall social,	Vidro temperado, fumê, de 10mm	Belém shopping vidros
Salão de festas, Academia	Vidro temperado, fumê, de 6mm Vidro comum, fumê, de 4mm	Belém shopping vidros
Portão de pedestres	Vidro temperado, fumê, de 10mm	Belém shopping vidros
Guarita	Vidro temperado, fumê, de 6mm	Belém shopping vidros



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

[www.freiremello.com.br](http://www.freiremello.com.br)



Ilha de Java

## APARELHOS HIDROSSANITÁRIOS

Ambiente	Acabamento	Fabricante
Lavabos	Bacia para caixa acoplada, linha village, cor branco, ref.: P180.17 Caixa acoplada Dualflux, ref.: L43.17	Deca
WC guarita e vestiário	Bacia para caixa acoplada, linha village, cor branco, ref.: P180.17 Caixa acoplada Dualflux, ref.: L43.17	Deca
Banheiros	Bacia para caixa acoplada, linha village, cor branco, ref.: P180.17 Caixa acoplada Dualflux, ref.: L43.17	Deca
Copa e Churrasqueira	Bacia para caixa acoplada, linha village, cor branco, ref.: P180.17 Caixa acoplada Dualflux, ref.: L43.17	Deca
BANCADAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Lavabos e churrasqueira	Granito preto polido	Art pedras
Banheiros	Granito preto polido	Art pedras



### 3.3.2 Especificações dos equipamentos e instalações

Item	Especificação	Fornecedor
Sistema de segurança	CFTV: Mini Câmeras color CCD Sony Daynight 4202	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda.
	Cerca elétrica: eletrificador Shock ECR-8 plus 1F1 Sirene Piezo Peak bitonal Bateria selada 7AH 12 v	
Elevadores	Social: Linha Neolift, com acabamento de teto TNL2, painéis em aço inox lixado e piso em granito preto polido.	Atlas Schindler
	Emergência: Linha Neolift, com acabamento de teto TNL1, painéis em aço inox lixado e piso em granito preto polido.	Atlas Schindler
Porta Corta-Fogo	P-90 Com.	Nortfire contra incêndio
Iluminação Emergência	Modelo IE 22083	Empalux
Tomadas e Interruptores	Linha Lunare, cor branca	Prime
Central de interfone	Maxcom	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda
Sauna	Sauna Life Stand potência 9K 220v med. 70x48x41 cm	Estação Rossio Ltda
Gerador	C250D6, de 60 Hz, 250 Kw	Cumins Power Generation
Aparelhos Split	Salão: 24.000 Btu's	Setec Ltda
	Academia: 12.000 Btu's	
Bombas de recalque da caixa d'água	Bomba multi- estag. De 10CV, 7,5 CV, trifásica, vazão de 90mca	Dan - Dancor



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

Bomba piscina	Jacuzzi 12 Fit completo com bomba de ½ CV e carga filtrada	Estação rossio Ltda
Bomba cascata	Bomba centrífuga, de 1CV, Hman. 35mca	Dan - Dancor
Bomba de drenagem garagem	Bomba sapo, de 1CV, mono vazão de 8	Dan - Dancor
Bomba de Incêndio	Bomba CAM – W16, de 3 CV, Hman. 25mca	Dan - Dancor
Fossa e Filtro	Estrutura circular em concreto armado	ACR arquitetura Ltda
Transformador	Transformador trafo de 75 Kva, nº 128086, fab. CEMEC	MM equipamentos
Antena coletiva	Rede CATVC antena coletiva	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda.
QGBT e Quadro de medidores	Quadro de baixa tensão – QGBT e quadro de medidores polifásico, padrão Celpa com barramento para 27 medidores	Vinpro
Sinalização	Placas de sinalização	Extinprag
Água fria	Válvula redutora de pressão – BSP 2” x ½” – Niagara Fig. 152 -	Niagara Comércio
Incêndio	Sistema de combate a incêndio	Eletro Service
	Extintores de incêndio	Kidde Brasil
	Abrigos de mangueiras em chapas de aço de embutir	Chamatec Com. e Serv. Ltda
	Mangueiras Sintex predial 1,5” 15 m	Kidde Brasil
	Quadro de bombas de poço coletor, recalque e incêndio	Eletro Service

**Obs.** A empresa garante que todo o material cerâmico aplicado em um mesmo ambiente é de mesma referência. No entanto, não se responsabiliza por possíveis diferenças de tonalidade entre as peças, originárias do processo de fabricação.

### 3.4. Fornecedores

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

Item	Fornecedor	Contato
Forro de gesso	Multigesso	3230 – 1368
Central de interfone	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda	3268-7682
Instalações de gás	Gasmetal	4008 – 1503
Antena coletiva	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda	3268-7682
Esquadrias de alumínio	Alupará	3276 – 8883
Granitos e Mármore	Artpedras Marmobráz	3266 – 3880 3250 – 3022
Esquadrias de madeira	Pormade	<a href="http://www.pormade.com.br">www.pormade.com.br</a>
Split	Setec	33239200
Portas Corta-Fogo	Nortfire contra incêndio	3277 – 4242
Iluminação de Emergência	Selcom	<a href="mailto:selcomltda@uol.com.br">selcomltda@uol.com.br</a>
Gerador	Commins Minas Ltda	3073 – 2700
Sistema de segurança	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda	3268-7682
Tomadas e Interruptores	Eletro Transol	32047700
Elevadores	Atlas Schindler	<a href="http://www.atlas.schindler.com">www.atlas.schindler.com</a>
Ferragens	Pado	<a href="http://www.pado.com.br">www.pado.com.br</a>
Inox	Tramontina	<a href="http://www.tramontina.com.br">www.tramontina.com.br</a>
Impermeabilização	Impersik Pardal	3221 – 1222 3214 – 9494
Louças	Deca	<a href="http://www.deca.com.br">www.deca.com.br</a>
Metais Sanitários	Deca	<a href="http://www.deca.com.br">www.deca.com.br</a>
Revestimento Cerâmico	Eliane Gyotoku	81233829 <a href="http://www.gyotoku.com.br">www.gyotoku.com.br</a>
Tintas	Coral Verbrás	<a href="http://www.tintascoral.com.br">www.tintascoral.com.br</a> 0800 703 4708

Vidros	Belém Shopping Vidros	3201 0600
Equipamentos de combate a incêndio	Eletro Service	32554282
Válvula redutora de pressão	Niagara Comércio	(11) 55254133
Placas de sinalização	Extinprag	81740333/ 81870220
Quadros elétricos	Vinpro	32338900
Transformador	MM equipamentos	91002554
Bombas hidráulicas	Dan - Dancor	(85) 32606100
Equipamento para sauna	Estação rossio Ltda	32248775
Fossa e filtro	ACR arquitetura Ltda	91171618/ 81971618

### 3.5. Tabela de prazos de garantia

A assistência técnica é aplicada a vícios de construtivos ou defeitos de fabricação de materiais e equipamentos com base no prazo de garantia.

A garantia não abrange serviços não realizados pela construtora, defeitos motivados por gasto ordinário, abuso, negligência, mau trato, alteração da destinação, falta de assistência e manutenção, bem como defeitos oriundos de qualquer ato de terceiros ou caso fortuito.

**Os reparos e manutenções durante o período de vigência da garantia competem exclusivamente ao fornecedor original ou à Incorporadora. A intervenção realizada por terceiros acarreta a perda da garantia.**

Os Prazos de garantia dos materiais e serviços estão abaixo relacionados, com validade a partir da data de recebimento do imóvel.

Sistema		Especificação	Prazo
Equipamentos Pré Industrializados	Antena coletiva	Ver Termo de Garantia e Manual de Operação do fornecedor	Fabricante
	Aquecedor	Ver Termo de Garantia e Manual de Operação do fornecedor	Fabricante
	Banheira de hidromassagem	Ver Termo de Garantia e Manual de Operação do fornecedor	Fabricante
	Bombas de recalque	Ver Termo de Garantia e Manual de Operação do fornecedor	Fabricante
	Elevadores	Contrato de manutenção e Manual de Operação do fornecedor	Fabricante
	Instalações de telefone	Interfone: Ver Termo de Garantia e o Manual do equipamento	Fabricante
		Instalações: Resistência e Durabilidade dos cabos	2 anos
Automação de portões	Ver Termo de Garantia e Manual de Operação do fornecedor	Fabricante	
Esquadrias e Peças de madeira	Material	Resistência e comportamento da madeira	2 anos
	Serviço	Desempenho do sistema, dobradiças e fechaduras	1 ano
Esquadrias Metálicas	Material e Serviço	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	2 anos
		Durabilidade e acabamento - perfis e fixadores	5 anos
		Vedação e funcionamento - partes móveis	1 ano
Impermeabilização	Material e serviço	Solidez e desempenho técnico	2 anos
Instalações Elétricas	Fios e cabos	Resistência e durabilidade	1 ano
	Instalação	Funcionamento do sistema elétrico na forma como foi executado e dentro dos padrões de projeto	1 ano
	Tomadas, Interruptores, disjuntores e afins	Funcionamento da peça e acabamento externo	1 ano
Instalações Hidráulicas, Louças e Metais	Tubos e conexões	Durabilidade do material dentro dos padrões estabelecidos	3 anos
	Louças e metais	Funcionamento e acabamento	2 anos
	Serviço	Funcionamento do sistema hidráulico dentro dos padrões normais e isento de vazamento	1 ano
Paredes e Revestimentos	Alvenaria e reboco	Comportamento do sistema de vedação, garantindo a aderência, estanqueidade e integridade do sistema.	2 anos
	Azulejos	Forma, textura, resistência do esmalte e aderência.	2 anos
	Forro de gesso e lambril	Resistência à temperatura e ao aparecimento de fissuras.	2 anos
	Pintura	Acabamento, cobertura e coloração.	1 ano
	Piso cerâmico	Forma, textura, resistência do esmalte e aderência.	2 anos
	Piso de tábua	Fixação e resistência	2 anos
	Rejuntamento	Aderência	1 ano
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
Instalações de Gás	Material	Resistência compatível com a pressão de utilização	2 anos
	Serviço	Vedação e desempenho	1 ano



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

[www.freiremello.com.br](http://www.freiremello.com.br)



Ilha de Java

## 4. OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

A correta utilização dos materiais e equipamentos deve ser observada para garantir a funcionalidade da infra-estrutura predial. Os danos causados pelos condôminos ou seus contratados na operação e uso da edificação não serão cobertos por assistência técnica e podem causar perda da garantia.

### 4.1. Estrutura

Atenção! Em uma edificação de concreto armado, como é o caso do Ed. Ilha de Java, **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.

Por se tratar de uma estrutura rígida é natural o aparecimento de microfissuras nas paredes ou lajes. As causas se devem a acomodação natural do edifício ao terreno, a flechas em elementos estruturais em função do carregamento, a variações térmicas, ao caminhamento de tubulações e até mesmo a vibrações do tráfego nas imediações. 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.

### 4.2. Alvenaria

No **Ed. Ilha de Java**, as alvenarias foram executadas com tijolos cerâmicos de 08 furos de dimensões 23 x 23 x 11 e 23 x 23 x 08 cm.

Nenhuma das paredes que contêm prumadas de água, esgotos, gás, GLP ou outras, poderá ser demolida.

### 4.3. Fachada

A fachada é elemento fundamental de uma obra arquitetônica, item que agrega valor ao seu patrimônio, portanto, não deve ser descaracterizada. Qualquer alteração, somente poderá 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 determinado pelo Condomínio, de modo a não ferir a estética.





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

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

#### **4.4. Movimentação ou transporte interno**

Para o transporte de móveis e/ou equipamentos devem ser observadas as dimensões dos ambientes; bem como a do elevador de emergência (largura de 1,15m, profundidade de 1,25m; altura de 2,40m 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, os dormitórios 0,70m 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.

Atenção especial deve ser dada a movimentação de móveis sobre o piso, especialmente durante a mudança. Todos os ambientes já foram inspecionados antes e durante a entrega.

Por ocasião do transporte de materiais o elevador de serviço deve ser revestido com forração protetora.

#### **4.5. Ligação às redes de abastecimento**

Para solicitar a ligação de energia elétrica de sua unidade basta discar para o serviço de atendimento da REDE CELPA (0800 0910 196), informando: o nome, o CPF do proprietário, o endereço completo (Av. Conselheiro Furtado, 1625 – entre Tv. Generalíssimo Deodoro e Tv. Quintino Bocaiúva), o padrão de entrada da unidade (trifásico de 100 Amp) e cabos de prumada de acordo com planilha abaixo:

Apto 301 ao 1601	3 fases de 35mm <sup>2</sup> e 1 neutro de 25mm <sup>2</sup>
Apto 1701 ao 2301	3 fases de 50mm <sup>2</sup> e 1 neutro de 35mm <sup>2</sup>
Apto 2401 ao 2801	3 fases de 70mm <sup>2</sup> e 1 neutro de 50mm <sup>2</sup>

Atenção! Caso não esteja presente durante o comparecimento da equipe que efetuará a ligação, recomendamos deixar na portaria, cópia da identidade do solicitante.



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

#### 4.6. Obras e serviços complementares

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

Obras ou reformas devem ser comunicadas formalmente a administração do condomínio.

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

A localização dos pilares na unidade está indicada no projeto em anexo.

### ATENÇÃO!

- a) Comunicar o período da intervenção ao Condomínio;
- b) Verificar as normas internas para: credenciamento de operários, horários de trabalho e de entrada e saída de material;
- c) Providenciar a retirada de entulho das unidades, devidamente ensacado, mantendo limpas as áreas vizinhas afetadas;
- 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 causar empecilho para o recebimento de seguros.
- e) Danos a áreas comuns ou a terceiros decorrentes de reformas, incidem exclusivamente sobre o condômino responsável;
- f) **Não efetuar**, em hipótese alguma, alterações que impliquem em **demolição total ou parcial de elementos estruturais** da edificação ou interfiram nas prumadas das instalações principais (hidrossanitária, elétrica, gás e outras);
- g) Nas alvenarias estruturais não é permitida a retirada de paredes, aberturas de vãos, portas ou janelas, sem o acompanhamento de um engenheiro calculista, sob o risco de perda de garantia do imóvel, bem como responsabilidade civil por danos a terceiros.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

### **CUIDADOS NA FIXAÇÃO DE ACESSÓRIOS**

- a) Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas (ver projeto).
- b) Não perfurar as paredes dos banheiros e cozinhas na faixa situada dentre 50 e 70 cm do piso para evitar danos às tubulações de água.
- c) Não perfurar os pisos de banheiros para não danificar a impermeabilização.
- d) Utilizar preferencialmente parafusos e buchas. O uso de pregos danifica o acabamento.
- e) Evite a perfuração da parede junto ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas para evitar acidentes com os fios elétricos.
- f) Os sifões e ligações flexíveis nos banheiros e cozinha foram previamente testados e aprovados. Após a montagem de armários, verificar se estas peças não apresentam vazamento.

#### **4.7. Instalação hidráulica**

O sistema de alimentação de água é constituído por tubulações principais, chamadas prumadas, reservatórios inferior e superior, além de ramais de distribuição para as unidades e demais ambientes condominiais.

Nas prumadas das unidades e nos ambientes condominiais atendidos por rede de água fria, existem registros que permitem controlar o abastecimento de água fria em caso de vazamento ou necessidade de manutenção.

### **IMPORTANTE**

- a) **Não se devem furar horizontalmente as paredes na faixa situada entre 50 e 70 cm do piso e em qualquer altura na linha das prumadas.**
- b) Para facilitar a instalação dos espelhos nos banheiros sociais, não há nenhuma tubulação, nas paredes imediatamente acima dos lavatórios.
- c) Na cozinha, há um ponto para filtro, situado sobre a bancada.
- d) Os registros e torneiras perdem a garantia do fabricante, quando o abastecimento da caixa d'água for feito por água recalcada de poço.
- e) 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.

**Em caso de falta prolongada de água, recomenda-se fechar os registros das unidades. A posição correta de utilização dos registros é a**



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

[www.freiremello.com.br](http://www.freiremello.com.br)



Ilha de Java

**totalmente aberta ou totalmente fechada. O uso do registro na posição parcial reduz a vida útil do mesmo.**

#### **4.8. Instalação sanitária**

A rede do empreendimento é constituída de fossa e filtro anaeróbio ligado a rede pública de esgoto.

O prédio é dotado de caixas de gordura localizada no térreo. As caixas de gordura são importantíssimas para impedir que os resíduos e a gordura resultantes da preparação de alimentos possam alcançar a rede de esgoto, causando entupimentos e colapso no sistema.

Atentar para o uso e a manutenção preventiva e periódica das instalações sanitárias condominiais. O mau uso e a falta de manutenção podem acarretar entupimentos e avarias não cobertos por assistência técnica.

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

Os sifões e ralos sifonados devem ser mantidos com um nível mínimo de água para impedir a passagem dos odores da tubulação. Quando o ambiente ficar muito tempo sem uso, jogar água limpa nos mesmos.

Os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimento. Evite deixar os ralos sem as grelhas. As peças internas dos ralos não podem ser retiradas sob pena de perda da função.

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

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

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

Evitar o excesso de peso sobre cubas de embutir, pois a sobrecarga prejudica a aderência da massa de fixação, reduzindo a vida útil da mesma.

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

#### **4.9. Instalação elétrica**

A rede de distribuição elétrica do prédio é composta pelo Quadro Geral de Baixa Tensão (QGBT), Quadro de Medidores das unidades e Grupo Gerador, localizados no pavimento térreo.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

Nos quadros de distribuição estão os disjuntores que protegem automaticamente, em caso de sobrecarga ou curto-circuito, cada ramal de distribuição. Cada disjuntor atende a setores específicos, conforme indicado no quadro. A chave geral incumbe-se da proteção simultânea de todos os circuitos.

As alterações e acréscimos na rede interna devem ser precedidos de consulta a um profissional habilitado.

O novo padrão brasileiro de plugs e tomadas estabelece apenas 2 versões de correntes nominais (10 e 20 A), de forma que em função do diâmetro dos plugues torna-se impossível a inserção de um plugue de 20 A em uma tomada de 10 A, evitando-se uma situação de sobrecarga. Utilizar especificamente as tomadas de 20 A para equipamentos que utilizam este tipo de corrente.

Ao manusear as instalações elétricas observar as instalações abaixo:

### **CUIDADOS COM A REDE ELÉTRICA**

- a) O quadro de distribuição é projetado e executado dentro de normas de segurança, não podendo ter seus disjuntores substituídos por outros de diferente capacidade.
- b) Não é recomendável abrir furos perto do quadro elétrico.
- c) 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.
- d) Em caso de incêndio, desligar a chave geral.
- e) A voltagem das tomadas é a padrão fornecida pela REDE CELPA de 110 volts. Nos **chuveiros elétricos e aparelhos de ar condicionados** utilizou-se **220 volts**.
- f) A utilização indiscriminada de benjamins pode provocar sobrecargas.
- g) O manuseio de aparelhos elétricos em contato com a água pode ocasionar acidentes.
- h) Na instalação de lustres, chuveiros ou outros equipamentos o corte indevido ou emenda inadequada de fios pode provocar interrupção de energia em partes do imóvel ou vazamento de corrente (choque). Neste caso, procurar um profissional habilitado.

A seguir, os principais problemas que podem ocorrer nas instalações elétricas e as suas respectivas ações corretivas:



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

Problema	Ação Corretiva
<i>A chave geral do quadro está desarmando</i>	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.
<i>As chaves do quadro estão desarmando com frequência</i>	Podem existir folgas (mau contato) que são fontes de calor, o que pode afetar os disjuntores. O reaperto das conexões deverá resolver a questão. Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com a instalação de novas cargas, com características de potência superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.
<i>Aquecimento no quadro de luz</i>	Verificar a existência de conexões frouxas e reapertá-las. Verificar se há algum disjuntor com aquecimento acima do normal, provocado por mau contato interno, substituindo-o. Os chuveiros e aquecedores elétricos, quando funcionam com pouca saída de água, podem provocar aquecimento e sobrecarga. <b>A resistência blindada confere a estes aparelhos maior segurança.</b>
<i>Parte da instalação não funciona</i>	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: A chave está com defeito e será necessária a sua substituição por outra nova, de mesma capacidade. Existe algum curto na instalação e será necessário revisar o circuito. <b>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.</b>
<i>Choques elétricos em torneiras e chuveiros</i>	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.

#### 4.10. Instalações de combate a incêndio

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





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 bom funcionamento dessas portas depende do estado de conservação das molas e das fechaduras. **Para impedir passagem de fumaça para a rota de fuga, é essencial que as portas permaneçam sempre fechadas.** É também fundamental que a rota de fuga esteja sempre desimpedida.

### IMPORTANTE

- a) As molas nunca devem ser forçadas para que as portas corta-fogo se mantenham abertas. É terminantemente proibida a utilização de calços e outros artifícios que impeçam o livre fechamento das 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 seguros.
- c) **Elevadores nunca devem ser usados em caso de incêndio.**

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

#### 4.11. Telefone

Existe um ponto telefônico na sala de administração e uma central de interfone na guarita. O apoio da churrasqueira, a copa, a circulação, a administração, a sala de jogos, os elevadores e as unidades habitacionais estão interligados através interfone.

#### 4.12. Antenas

O prédio possui duas antenas, uma coletiva que recebe o sinal dos canais abertos, com cabeamento instalado até o(s) ponto(s) de projeto, e uma opcional da SKY. Caso haja interesse no serviço de TV por assinatura basta fazer a adesão diretamente com a prestadora, através do telefone.

Caso planeje a instalação de TV por assinatura, a tubulação foi dimensionada para permitir a passagem deste cabo adicional.

O cabeamento entre a unidade e os pontos de TV por assinatura 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.

#### **IMPORTANTE!**

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

#### 4.13. Condicionadores de ar

O Ed. Ilha de Java foi entregue com dois aparelhos de ar condicionado do tipo split no salão de festa (24.000 Btu's) e na Academia (12.000 Btu's).

#### 4.14. Impermeabilização e vedação

A piscina, o deck, a quadra e a área externa no pavimento Lazer e o pátio frontal da entrada social, o acesso lateral de serviço, a rampa de acesso à



garagem estes no pavimento Térreo, além do reservatório elevado, foram impermeabilizados com manta.

Os ambientes impermeabilizados não devem ter os pisos perfurados, a fim de preservar a estanqueidade e a garantia do produto.

#### 4.15. Gás

O **Ed. Ilha de Java** é dotado de rede própria de gás GLP para atender as unidades.

A rede é composta de uma central coletiva e de ramais de distribuição constituídos por reguladores de pressão, conexões e tubulação em ferro galvanizado.

Existe um ponto de alimentação de gás na cozinha do salão de festa. O registro de segurança (regulador) e a mangueira do fogão devem ser providenciados pelo usuário. A mangueira deve ser de plástico PVC transparente com tarja amarela, código NBR 8613 e prazo de validade. O registro de segurança (regulador) deve ter o código NBR 8473, certificação do INMETRO e ser renovado a cada 5 anos.

#### **CUIDADOS COM A REDE DE GÁS**

- a) Nunca testar ou procurar vazamentos num equipamento a gás utilizando material inflamável. Recomenda-se para isso o uso de espuma de sabão ou sabonete.
- b) Em caso de vazamento, não acender fósforos, não usar objetos que produzam faíscas, nem acionar os interruptores de luz. Fechar as torneiras de gás, abrir as janelas e procurar imediatamente um atendimento especializado.
- c) Não passar a mangueira por trás do fogão.
- d) Ler com atenção os manuais dos fogões e outros aparelhos a gás.

#### 4.16. Equipamentos coletivos

##### 4.16.1. Elevadores

O **Ed. Ilha de Java** é servido por 02 (dois) elevadores, sendo 01 (um) destinado à utilização social e 01 (um) de emergência, ambos com capacidade para 10 pessoas ou 750kg, O transporte de móveis e/ou de grandes volumes deve ser feito pelo elevador de emergência.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

### **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 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 procedimento de alto risco.
- j) **Não** entrar em um elevador caso a luz esteja apagada.

#### **4.16.2. Iluminação das áreas comuns**

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

#### **4.16.3. Luz de emergência e gerador**

Em caso de interrupção no fornecimento de energia elétrica pela concessionária local, o prédio possui gerador projetado para atender as unidades e área condominial. O equipamento, modelo C250D6, de 60 Hz, 250 Kw, marca CUMMINS, está programado para entrar automaticamente em funcionamento em caso de falta de luz. O edifício também possui iluminação de emergência para garantir o trânsito de pessoas nas áreas de circulação, halls, subsolo e escadarias.

#### **4.16.4. Sauna**

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

O equipamento é um gerador de vapor de 9 Kw, Sauna Life Stand, trifásico.

#### **4.16.5. Piscina**

A piscina em estrutura de concreto armado, impermeabilização com manta e revestimento em lajota cerâmica 10 x 10 cm, possui dimensões de 8 x 4 x 1,10 m e está localizada na área de lazer. Os equipamentos acessórios são da



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

marca Jacuzzi 12 Fit completo com Bomba de 0,5 cv e carga filtrante. Possui Refletores subaquáticos Hidromar modelo Dicroica 50W, aro em aço inox e nicho metálico.

#### **4.16.6. Regras para utilização dos ambientes condominiais**

As regras para utilização do salão de festas, piscina, sauna, vestiários e áreas de lazer serão estabelecidas no Regimento Interno aprovado em Assembléia Geral.

#### **RECOMENDAÇÕES SOBRE A ÁREA CONDOMINIAL**

- a) As áreas comuns não podem ser modificadas sem aprovação da Assembléia Geral do Condomínio e da Construtora.
- b) Os compartimentos de medidores de gás e de luz são áreas restritas e não podem ser usados para outros fins, devendo estar permanentemente trancados.
- c) As bombas de recalque e as de drenagem devem ser usadas alternadamente, para que ambas permaneçam sempre em perfeito funcionamento.
- d) Os reservatórios de água (superior e inferior) devem estar sempre fechados com suas tampas.
- e) Evitar que qualquer transbordamento de água possa atingir o poço do elevador.
- f) Evitar lavagens demoradas e uso de produtos químicos abrasivos nas lajes.
- g) As garagens não devem ser utilizadas para lavagem de carros.
- h) As escadas e circulações devem ser mantidas desimpedidas. Vide item **Instalações contra incêndio.**
- i) O jardim deverá ser mantido por profissional ou empresa especializada.
- j) As luminárias de emergência devem ser vistoriadas permanentemente, verificando se acendem durante a interrupção de energia.
- k) O pára-raios está localizado acima de qualquer outra instalação na cobertura do prédio e a lâmpada sinaleira do seu topo deve estar funcionando permanentemente.

#### **4.16.7. Empregados do condomínio**

As ordens aos empregados 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 à 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.

#### 4.16.8 Lixo

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

#### 4.16.9. Segurança

O Ed. **Ilha de Java** possui os seguintes itens de segurança: cerca energizada, circuito fechado de televisão e portão automático. A segurança patrimonial não depende apenas do síndico e dos funcionários, mas envolve todos os moradores. Em segurança a prevenção é sempre a melhor opção.

#### **CUIDADOS COM A SEGURANÇA**

- a) O atendimento inicial de estranhos deve ser realizado sempre com a pessoa do lado de fora.
- 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) Impedir que plantas ou qualquer tipo de objeto causem interferência na cerca elétrica condominial.
- g) Não deixar chaves na portaria.
- h) Os veículos estacionados no interior do Condomínio devem ser mantidos fechados, sem objetos à vista e preferencialmente com alarme.
- i) Na contratação de funcionários, exigir documentos e referências, bem como acompanhar o andamento dos trabalhos realizados.
- j) Observar rigorosamente as normas de segurança constantes no regimento interno e no plano de segurança do Condomínio.
- k) O Condomínio deve contratar serviço especializado para a realização dos ajustes ou reparos de forma a preservar a qualidade do sinal para todos os condôminos.





Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

### **PREVENÇÃO DE ACIDENTES**

- Não utilizar qualquer aparelho sanitário de louça (bacias, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, pois podem quebrar e provocar grave acidente.
- Para a limpeza dos vidros, não se pendurar nas janelas; utilizar sempre utensílios com cabos alongados especiais para este fim.
- Manter o material de combate a incêndio permanentemente em boas condições.
- Em caso de ausências prolongadas, é aconselhável fechar os registros de água, gás e a chave geral de energia elétrica. Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, pois podem quebrar, provocando acidente.

#### **4.17. Seguros**

O seguro condominial é obrigatório, devendo cobrir todos os danos que possam ocorrer à estrutura do prédio, tanto nas partes e instalações comuns como nas partes privativas. Os seguros contratados são de responsabilidade do síndico.

Normalmente, contratam-se coberturas que envolvem incêndio, raio, explosão, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos e responsabilidade civil do condomínio (este último item não é obrigatório, mas é bastante útil).

Algumas Convenções Coletivas de funcionários determinam a obrigatoriedade da contratação pelo condomínio do Seguro de Vida e Acidentes Pessoais dos Funcionários.

## 5. MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Para manter o padrão de qualidade da edificação por um período prolongado de tempo, é importante que os usuários promovam a manutenção preventiva da edificação e a utilize de forma correta.

O síndico é responsável pela gestão da manutenção das áreas comuns da edificação de uso coletivo e os proprietários das áreas privativa das unidades, conforme NBR 5674.

TABELA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA E PREVENTIVA - NBR 5674		
Periodicidade	Sistema/Elemento	Atividade
Semanal	Gerador	Verificar o nível de combustível. Manter as entradas e saídas de ventilação desobstruídas
	Jardim	Testar os dispositivos de irrigação, quando houver
	Reservatórios de água	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias
	Sauna úmida	Drenar o equipamento
Quinzenal	Bombas em geral	Verificar o funcionamento, a estanqueidade e realizar o rodízio
	Gerador	Testar o funcionamento, conforme instruções do fabricante.
	Iluminação de emergência	Testar o funcionamento
	Jardim	Limpeza geral e manutenção
Mensal	Ar condicionado	Limpar o filtro e componentes. Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante.
	Banheira/Spa/Ofurô	Testar o funcionamento
	Bombas de incêndio	Testar o funcionamento
	Dados, informática, telefonia, vídeo, sistema de segurança	Verificar o funcionamento
	Exaustão mecânica	Realizar a manutenção do ventilador
	Gerador	Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Pedras naturais	Verificar e limpar. Revitalizar o acabamento
	Piso articulado	Verificar a integridade, remover vegetação e reconstituir
	Placa de policarbonato	Verificar e limpar
	Playground	Verificar integridade e a fixação. Reapertar e reconstituir
	Portões/cancelas	Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Pressurização	Testar o funcionamento e realizar a manutenção recomendada pelo fabricante. Alternar os ventiladores



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

	Ralos, grelhas, sifões, calhas e canaletas	Verificar e limpar
	Válvula redutora de pressão	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada
Bimensal	Água quente	Limpar e regular
	Disjuntores em geral	Testar disjuntores e DR
	Iluminação de emergência	Verificar fusíveis e o led de carga da bateria
Trimestral	Banheira/Spa/Ofurô	Limpar a tubulação e componentes
	Caixa de esgoto, gordura, água servida, passagem e drenagem	Verificar e limpar
	Esquadria em alumínio	Limpeza geral da esquadria e componentes, revisão do silicone e desobstrução de drenos
	Mangueira de incêndio	Verificar a integridade
	Porta cortafogo	Lubrificar dobradiças e maçanetas. Verificar e regular a abertura e o fechamento.
Semestral	Água quente	Drenar o depósito de água quente
	Antena Coletiva	Verificar integridade e componentes
	Ar condicionado	Verificar e limpar o dreno
	Bombas em geral	Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Caixa de descarga	Limpar e regular o mecanismo de descarga
	Churrasqueira	Verificar os tijolos e os revestimentos e reconstituir
	Dados, informática, telefonia, vídeo, sistema de segurança	Verificar a integridade dos componentes. Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante.
	Duchas, chuveiros e torneiras	Verificar e limpar os orifícios e aeradores
	Esquadrias em ferro	Verificar pontos de oxidação e reconstituir
	Metais em geral e assento sanitário	Verificar e reapertar
	Registros do barrilete e subsolo	Testar abertura e fechamento
	Rejuntamento	Revisar e reconstituir
	Reservatórios de água potável	Verificar, limpar e higienizar. Inspeccionar o extravasor. Atestar a potabilidade
	Telhamento	Verificar telhas, limpar, reposicionar e reconstituir
Válvula redutora de pressão	Verificar a integridade, limpar, reapertar, regular e reconstituir. Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante	
Anual	Água quente	Verificar a integridade e reconstituir. Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

	Alvenarias e muros	Verificar a integridade e reconstituir
	Banheira/Spa/Ofurô	Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante
	Cobertura	Verificar a integridade, a vedação, a fixação e reconstituir
	Conjunto fossa e filtro	Verificar e limpar quando necessário
	Deck de madeira	Verificar a integridade e reconstituir
	Desinsetização e desratização	Aplicar produtos químicos
	Esquadrias em alumínio	Limpar, reapertar parafusos, regular, reconstituir. Verificar a vedação e a fixação. Lubrificar, conforme o tipo
	Extintores	Verificar e recarregar
	Impermeabilização com manta	Verificar a integridade e a proteção mecânica, reconstituir
	Lajes, vigas e pilares	Verificar integridade estrutural
	Metais, acessórios e registros	Verificar a integridade e a estanqueidade.
	Quadra	Verificar e revitalizar o acabamento e acessórios
	Quadros de distribuição	Reapertar as conexões
	Revestimento de piso, parede e teto	Verificar a integridade e reconstituir
	SPDA	Inspecionar e reconstituir. Verificar o sistema de medição de resistência
	Tubulações hidrosanitárias	Verificar a integridade e a fixação. Limpar, desobstruir e reconstituir.
	Vedações: massas plásticas, selantes, vedantes e afins	Verificar a integridade e a aderência e reconstituir
	Vidros	Verificar a integridade, a fixação, a vedação. Reconstituir
Bienal	Esquadrias em ferro	Verificar e tratar. Revitalizar o acabamento
	Esquadria e peças em madeira	Verificar e tratar. Revitalizar o acabamento
	Pintura: parede e teto	Renovar a pintura e corrigir microfissuras
	Pontos, interruptores, tomadas e similares	Verificar emendas e contatos. Reapertar conexões. Reconstituir
Trienal	Fachada	Inspecionar, verificar e reconstituir os elementos. Lavar
<b>Atenção! As recomendações constantes nos manuais dos fabricantes devem ser priorizadas.</b>		

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores, que devem zelar pelo patrimônio de todos.



As recomendações de limpeza e manutenção são necessárias para garantir o bom funcionamento das instalações e o prolongamento da vida útil dos materiais e equipamentos.

**A falta de manutenção ou a manutenção inadequada pode configurar mal uso ou conservação deficiente o que impossibilita o atendimento do item como assistência técnica, podendo inclusive acarretar perda de garantia.**

**Os danos causados pelos condôminos na operação e uso da edificação não são cobertos por assistência técnica e podem causar perda da garantia.**

### **5.1. Aço inoxidável**

Utilizar água e sabão ou detergentes neutros e esponja. Se necessário, pode-se usar removedores a base de amônia diluídos em água morna e depois enxaguar com bastante água e secar com pano.

#### **RECOMENDAÇÕES BÁSICAS**

- a) Nunca usar materiais abrasivos como esponja de aço, sapólio e outros.
- b) Para renovar o brilho, aconselha-se o uso de polidor de metais ou pó de gesso.
- c) Se as cubas forem de embutir, evitar o acúmulo excessivo de louça, pois o excesso de peso pode ocasionar seu descolamento da bancada.

### **5.2. Revestimentos cerâmicos (azulejos e pisos)**

Aplicar as recomendações de limpeza e conservação. O brilho dos azulejos pode ser conservado através de ceras e detergentes especiais, encontrados em casas especializadas.

Se aparecer mancha de umidade no forro, verifique preliminarmente os rejuntamentos dos pisos, ralos e peças sanitárias do pavimento superior.

Nas áreas molhadas não utilizar ácidos ou sodas cáusticas na limpeza, porque o alto poder de corrosão destes produtos ataca o rejuntamento dos pisos e provoca infiltrações.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

### RECOMENDAÇÕES BÁSICAS

- a) Limpar com sabão neutro e pano úmido ou esponjas.
- b) Não usar detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam o esmalte e rejuntamento.
- c) Evitar lavagem excessiva e tomar cuidado no encontro de parede e teto.
- d) Semestralmente, revisar o rejuntamento, principalmente nas áreas dos chuveiros. A água quente com sabão ataca o rejunte podendo provocar infiltrações.
- e) Para o rejuntamento, utilizar materiais apropriados existentes no mercado.

### 5.3. Granito

Para a limpeza básica do granito usar um pano úmido e sabão neutro ou se preferir, utilize produtos específicos. Os granitos estão sujeitos a penetração de fluidos, portanto sempre que houver contato com substâncias coloridas, a superfície deve ser limpa o mais breve possível com pano absorvente para minimizar o aparecimento de manchas. Os granitos claros são mais suscetíveis ao aparecimento de manchas. Os granitos tem composição muito variada e alguns silicatos ferrosos podem oxidar.

### RECOMENDAÇÕES BÁSICAS

- a) Produto oleoso, água sanitária, ácido, detergente corrosivo, produto químico ou corante atacam a superfície do granito e ocasionam a perda do brilho.
- b) Lavagens excessivas causam danos ao rejuntamento.
- c) Evitar o uso de cera, pois o polimento tornará o granito perigosamente escorregadio e com o tempo causa perda do brilho natural.
- d) Não utilizar removedores químicos

### 5.4. Esquadrias

#### 5.4.1. Em alumínio

As esquadrias de alumínio, fabricadas pela Alcoa - Alupará, foram executadas na própria obra com material Série Inova.





Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

As esquadrias devem correr suavemente sobre as guias, sem esforço. É necessário manter as guias limpas, lubrificando-as periodicamente com pequena quantidade de vaselina, líquida ou em pasta.

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

Não são cobertos pela garantia os danos resultantes de esforço excessivo, baques e abalroamentos, pois caracterizam manuseio inadequado da esquadria.

### **CUIDADO COM AS ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

- a) Limpar periodicamente com pano macio seco, para remoção de poeira.
- b) Evitar o contato com cimento, cal, gesso e ácidos. Caso ocorra, remover imediatamente com pano úmido e depois passar flanela seca.
- c) Limpar os cantos de difícil acesso com pincel de pelos macios.
- d) Não utilizar palha ou lã de aço ou outros materiais abrasivos.
- e) Para evitar infiltrações, não tirar as borrachas ou produtos de vedação.
- f) Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou produtos de vedação, passar um solvente tipo Querosene, não usar thinner.
- g) Evitar usar esforço excessivo para não causar danos à estrutura.

#### **5.4.2 Em madeira**

As portas utilizadas no prédio são em madeira prensada importada do tipo MDF, acabamento polido, fornecida pela indústria PORMADE. As portas de MDF não podem ser molhadas e no caso de entrarem em contato com água, devem ser imediatamente secas. Para evitar excesso de água sobre as portas, não se deve lavar os ambientes, a limpeza deve ser feita apenas com pano úmido. Nas áreas molhadas, os alisares devem estar afastados pelo menos 1 cm em relação ao nível do piso.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

[www.freiremello.com.br](http://www.freiremello.com.br)



Ilha de Java

### **CUIDADO COM AS ESQUADRIAS DE MADEIRA**

- a) O fechamento das portas com força excessiva poderá causar trincas na madeira e na parede, além de danos às fechaduras.
- b) As portas mantidas na posição fechada evitam empenamentos e baques pela ação do vento.
- c) Para a conservação da porta na posição aberta esta deve ser fixada a um batedor.
- d) Para limpeza das fechaduras e ferragens, usar uma flanela simples ou escova de pêlo evitando qualquer tipo de produto abrasivo.
- e) Lubrificar periodicamente as dobradiças com óleo ou grafite em pó.
- f) A manutenção do polimento protege a madeira.
- g) Portas pintadas devem ser limpas com água e sabão neutro. Jamais utilizar produtos ácidos ou à base de amoníaco.
- h) Proteger da água a parte inferior das portas para evitar danos.
- i) Evite que as dobradiças emperrem, verificando a firmeza dos parafusos.
- j) As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.

### **5.5. Manutenção hidrossanitária**

Os componentes do sistema de água e esgoto também necessitam de cuidados constantes de manutenção. É necessário realizar a inspeção e limpeza periódica em todos os ralos, caixas e sifões, a fim de prevenir entupimentos.

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

Quando o ambiente estiver muito tempo sem uso, jogar água limpa nos ralos e sifões.

Os sifões sob as bancadas foram testados antes da entrega, de forma que devem ser preservados de baques que podem causar vazamentos. Após a montagem dos armários, verificar se os instaladores contratados montaram e reapertaram os sifões da maneira adequada. Para sifões em PVC, evitar o despejo de água excessivamente quente que pode deformar e prejudicar a funcionalidade da peça.

Os ralos sifonados devem ser mantidos com um nível mínimo de água para impedir a passagem dos odores da tubulação. As peças internas dos ralos não podem ser retiradas sob pena de perda da função. Os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimentos. Evite deixar os ralos sem as grelhas. Todos os equipamentos dos banheiros estão conectados ao ralo central, exceto o vaso sanitário, que possui



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

sifão em sua estrutura.

A massa de fixação de cubas de embutir possui prazo de validade, necessitando de manutenção ao apresentar os primeiros sinais de fadiga.

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.

Nunca jogue gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e lavatórios. Use sempre a grelha de proteção que acompanha as cubas de inox das pias da cozinha.

Os chuveiros, esguichos, duchas e similares devem ter os orifícios limpos periodicamente, pois as impurezas da água podem bloquear ou alterar o direcionamento normal do fluxo d'água.

A falta de limpeza da caixa de gordura, fossa e filtro poderá causar alguns transtornos, tais como:

- a. Transbordamento através da tampa;
- b. Entupimento;
- c. Mau cheiro.

### **IMPORTANTE!**

- a) É obrigatória a limpeza e a manutenção dos reservatórios de água para fins de conservação da potabilidade.
- b) Os reservatórios de água (superior e inferior) devem ser limpos periodicamente por empresa especializada. Não usar produtos químicos e escova de aço.
- c) A limpeza dos reservatórios deve ser feita com escova de nylon ou com hidrojateamento com pressão controlada para evitar dano à impermeabilização.
- d) **A fossa deve ser limpa anualmente.**
- e) O filtro anaeróbio deve ser limpo por empresa especializada com injeção de água pressurizada em sua câmara.
- f) **As caixas de gordura devem ser verificadas mensalmente.** A limpeza deverá ser feita sempre que necessária.
- g) As caixas coletoras pluviais também devem ser inspecionadas e limpas periodicamente.
- h) Os resíduos e a gordura resultantes da limpeza deverão sempre ser ensacados e **jogados no LIXO e NUNCA NA REDE DE ESGOTO.**



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

## 5.6. Manutenção elétrica

A manutenção preventiva das instalações elétricas é bastante simples e deve ser executada com os disjuntores desligados, conforme a tabela abaixo:

Local e Tempo de Manutenção	Tipo de Manutenção
<i>Quadro Geral (uma vez/ano)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reapertar todas as conexões.</li><li>• Eliminar pontas de fios com sinal de superaquecimento.</li><li>• Substituir chaves com problemas para religar.</li><li>• Rever estados de isolamento das emendas de fios.</li></ul>
<i>Tomadas/ Interruptores (uma vez/2 anos)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reapertar todas as conexões.</li><li>• Verificar o estado dos contatos elétricos e substituir as peças que apresentarem desgaste.</li></ul>
<i>Chuveiros Eletr. (uma vez/ano)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reapertar todas as conexões.</li><li>• Verificar o estado do aterramento das carcaças.</li></ul>

### ATENÇÃO!

Quando for fazer manutenção nas instalações elétricas, desligue o disjuntor correspondente àquele circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral.

## 5.7. Manutenção das instalações contra incêndio

Os equipamentos de combate a incêndio devem ser submetidos a processos de inspeção e manutenção periódicos.

Estes equipamentos devem ser objeto da preocupação de todos, visto que a inoperância ou a má conservação destes podem ser causa de recusa no pagamento de seguros.

### IMPORTANTE!

- a) Os extintores devem sofrer recarga periódica.
- b) As mangueiras, os hidrantes e demais componentes do sistema de combate a incêndio devem ser mantidos de modo que estejam constantemente em condições ideais de funcionamento.
- c) O Habite-se do Corpo de Bombeiros deve ser renovado anualmente, caso contrário, sujeita o Condomínio as multa previstas na legislação. A validade desta documentação também será verificada em caso de sinistro.

### **5.8. Louças**

Vistoriar regularmente os parafusos de fixação das louças e dos tampos sanitários, pois podem necessitar de reaperto, devido ao uso.

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

Muito cuidado na fixação de produto desodorizante ou pedra sanitária. 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. Caso necessário, chame a assistência técnica do fabricante.

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

### **5.9. Metais**

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

Cromados e metais sanitários devem ser limpos com água e sabão neutro e polidos com algum produto próprio. Nunca use esponjas de aço ou similares.

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.

O uso direto de água de poço acelera o desgaste das peças internas dos metais e acarreta perda de garantia do fabricante.

## RECOMENDAÇÕES PARA O PROLONGAMENTO DA VIDA ÚTIL DOS METAIS

- a) Não apertar de maneira excessiva as torneiras e registros, pois isso pode danificar as vedações internas.
- b) Com o desgaste natural proveniente do manuseio, os vedantes dos metais devem ser trocados sempre que for necessário, a fim de evitar vazamentos.
- c) Evite apoiar pesos nas torneiras e registros.
- d) Evite batidas nos flexíveis que alimentam os lavatórios e caixas dos vasos sanitários, pois são peças sensíveis que podem danificar.
- e) Fazer periodicamente a limpeza dos aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos vindos da tubulação.
- f) O registro da ducha higiênica deve permanecer aberto apenas durante o efetivo uso.

### 5.10. Pinturas

Com o tempo, a pintura escurece um pouco e fica naturalmente "queimada", especialmente nas áreas sujeitas a incidência de raios solares. Nunca faça retoques em pontos isolados. Se necessário pinte toda a parede ou cômodo.

Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral periódica. Pinturas em varandas ou áreas externas dos apartamentos devem ser previamente comunicadas ao síndico, em virtude da padronização da fachada.

Por ocasião da manutenção, 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 é recomendável, além do uso de produtos específicos (anti-mofo), manter os ambientes sempre bem arejados e com boa luminosidade natural.





Desde 1962

**FREIRE MELLO**

www.freiremello.com.br



Ilha de Java

## CUIDADOS BÁSICOS PARA A LIMPEZA E PRESERVAÇÃO DAS SUPERFÍCIES PINTADAS

- a) Nunca esfregue as paredes. Pequenas manchas devem ser limpas suavemente com pano branco umedecido com água.
- b) Nunca use álcool sobre superfícies pintadas com tinta PVA.
- c) Portas polidas não devem ser limpas com água. Use flanela seca ou produtos específicos.
- d) Não use produtos ácidos ou à base de amoníaco para limpeza de portas pintadas. Use pano umedecido com água e sabão neutro.
- e) Manter os ambientes úmidos bem arejados e, se for o caso, limpar as colônias de mofo com esponja ou pano limpo umedecido em solução de água sanitária diluída na proporção indicada no item 5.11.
- f) O uso de água quente concorre para a proliferação de mofo. Neste caso, usar produtos mais específicos para o combate das colônias.
- g) É aconselhável dar 2 demãos de esmalte sintético nas esquadrias de ferro (portões, grelhas, etc.) a cada 12 meses para boa conservação dos mesmos.
- h) **Nunca** misture água sanitária com produtos que contenham amônia: essa combinação libera vapores tóxicos.

### 5.11. Forros

No pavimento Lazer a área da churrasqueira e do salão de festas receberam forro em gesso acartonado e na circulação, hall, depósito, academia e lavabo instalou-se forro de gesso em placas. No Térreo foi aplicado gesso acartonado no forro do hall social e da entrada social e na circulação, guarita, banheiro da guarita e administração utilizou-se forro de gesso em placas.

Para evitar danos ao forro, evite qualquer tipo de impacto direto. Não colocar ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objetos nos forros em placa, pois estes não estão dimensionados para suportar peso extra.

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

O vapor d'água, originários de banhos quentes e preparo de alimentos, também propicia um ambiente favorável à proliferação de fungos, que se não forem removidos, mancham progressivamente o revestimento.

Elimine o foco de contaminação, borrifando uma mistura de água e água sanitária na proporção de 03 para 01 e a seguir limpe suavemente com esponja ou pano úmido.



Recomenda-se que os forros em áreas úmidas sejam repintados periodicamente, preferencialmente com produtos específicos (anti-mofo).

### 5.12. Vidros

As unidades possuem vidros fumê de 04 mm e 08 mm.

O uso de força excessiva, baques ou abalroamentos que causem quebras, trincas, riscos e outros danos aos vidros, caracterizam manuseio inadequado, não coberto por assistência técnica.

#### **CUIDADOS COM OS VIDROS**

- a) Limpar os vidros com pano umedecido com álcool ou produto específico.
- b) Fazer a manutenção periódica do material utilizado para calafetar os vidros.
- c) Durante a limpeza, cuidar para não aplicar força excessiva sobre as esquadrias de alumínio.

### 5.13. Impermeabilização e vedação

Inspecionar a instalação de equipamentos sobre as áreas impermeabilizadas.

Verificar a presença de carbonatação a cada 2 anos.

#### **CUIDADOS COM A IMPERMEABILIZAÇÃO**

- a) A perfuração de áreas impermeabilizadas, bem como a realização de obras, acarreta a perda de garantia da impermeabilização.
- b) Cuidado especial na manutenção de caixas d'água e cisternas que deve ser feita por empresa especializada para não danificar a impermeabilização.
- c) Evitar o aquecimento de ambientes com impermeabilização.
- d) Não utilizar ácidos ou produtos químicos diretamente sobre a manta.

### 5.14. Condicionadores de ar

Todos os pontos de ar condicionado são do tipo split. Após a entrega do ambiente, a manutenção destes pontos passa a ser de responsabilidade do condomínio.

### 5.15. Elevadores

Por se tratarem de equipamentos complexos e sensíveis, somente as empresas especializadas em manutenção e conservação devem ter acesso às instalações dos elevadores.



O Condomínio deve firmar contrato de manutenção preventiva com o fabricante, a fim de manter a garantia do equipamento e a segurança dos usuários.

### **ATENÇÃO!**

- a) O Condomínio deve providenciar a manutenção constante dos elevadores, contanto sempre com uma empresa que tenha engenheiro responsável, equipe técnica habilitada e plantão.
- b) Em casos de negligência ou imprudência na manutenção, que gerem acidentes ou danos ao equipamento, o Condomínio pode ser responsabilizado.

### **5.16. Piscina**

Realizar permanente manutenção do rejuntamento e o tratamento da água com produtos específicos. Recomenda-se a contratação de um tratador habilitado.

Para que a piscina seja mantida em bom estado é necessário usar adequadamente seus equipamentos: bombas, filtros e telas. Tais equipamentos contam com garantia de seus fabricantes e devem ser utilizados segundo as recomendações de seus manuais.

Escovar as paredes com uma esponja macia e não abrasiva, esfregando até a remoção da sujeira. Nunca utilize palha de aço, escovas metálicas e esponjas abrasivas.

Existem produtos específicos para a limpeza de bordas que são biodegradáveis, podendo inclusive cair dentro da piscina.

Somente a desinfecção com cloro pode garantir água saudável e sem riscos para banhistas.

Algas são um problema muito comum em águas de piscinas, porém, existem algicidas que impedem que elas encontrem um ambiente favorável ao seu desenvolvimento.

### **ATENÇÃO!**

- a) Não utilize sulfato de alumínio na decantação. O produto pode não apenas provocar danos a saúde, mas empedrar e danificar o filtro.
- b) Não utilize sulfato de cobre como algicida, pois além de tóxico, o produto pode manchar sua piscina.
- c) Algicidas e cloro granulado não devem ser adicionados no mesmo dia.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

[www.freiremello.com.br](http://www.freiremello.com.br)



Ilha de Java

- d) Ao utilizar cloro granulado, faça apenas à noite, pois durante o dia, o calor do sol, decompõe o produto, inutilizando sua aplicação.
- e) A alteração no pH e na alcalinidade ocorre mais intensamente em época de chuva, grande número de banhistas utilizando a piscina, insuficiência na filtração, poluição e outros.
- f) Ligar o filtro diariamente, pelo menos por 2 horas.



Desde 1962

**FREIRE MELLO**

[www.freiremello.com.br](http://www.freiremello.com.br)



Ilha de Java

## 6. RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA E GARANTIA.

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

Na página 17 incluímos para sua orientação a tabela de garantia para os materiais e serviços aplicados na obra.

A Freire Mello não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel e equipamentos ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

A falta de manutenção também pode acarretar a perda de garantia.

Este manual foi elaborado de acordo com as Normas Brasileiras NBR 1407 “Manual de operação, uso e manutenção das edificações – Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação” e NBR 5674 – “Manutenções de Edificações – Procedimento”, conforme o Código Civil Brasileiro.

No caso de necessidade de solicitação de serviços de assistência técnica em seu imóvel, contatar o **Setor Comercial** da Freire Mello, telefone 3204-4500 ou 3204 4501 ou pelo endereços: [comercial@freiremello.com.br](mailto:comercial@freiremello.com.br) e [comercial@freiremello.com.br](mailto:comercial@freiremello.com.br).

A empresa ainda disponibiliza ainda aos seus clientes a sua home page [www.freiremello.com.br](http://www.freiremello.com.br). e o serviço "fale conosco".

"Um Freire Mello é outro nível, pergunte a quem tem um".

Belém – Pará, junho de 2012.