

Manual do Síndico



Desde 1962

FREIRE MELLO

MANUAL DO SÍNDICO ÍNDICE

Item	HISTÓRICO	Pág
1.	Introdução	3
2.	Responsabilidade do síndico	4
3.	Responsabilidade da Construtora	8
4.	Assistência técnica	9
5.	Tabela de prazos de garantia	10
6.	Descrição do empreendimento	11
7.	Projetos	12
8.	Projetistas	12
9.	Especificações	12
	9.1. Área condominial	13
	9.2. Especificação dos equipamentos e instalações	19
10.	Fornecedores	21
11.	Concessionárias	22
12.	Obras e serviços complementares	23
13.	Movimentação e transporte interno	24
14.	Estrutura	25
15.	Alvenaria	26
16.	Fachada	27
17.	Cobertura	28
18.	Instalação hidrossanitária	29
19.	Instalação elétrica	36
20.	Instalação telefônica	40
21.	Instalação contra Incêndio	41
22.	Instalação de gás	43
23.	Revestimentos	45
	23.1. Cerâmicos	45
	23.2. Granitos, mármore e pedras decorativas	47
24.	Esquadrias	48
	24.1. Esquadrias em madeira e rodapés	48
	24.2. Esquadrias em alumínio	50
	24.3. Esquadrias em ferro	52

24.4. Ferragens das esquadrias	53
25. Pintura	53
26. Forro	55
27. Vidro	56
28. Antena	57
29. Condicionadores de ar	58
30. Impermeabilização	59
31. Elevadores	60
32. Luz de emergência e gerador	61
33. Sauna	62
34. Piscina	64
35. Quadra	65
36. Portão automatizado	66
37. Pisos	67
38. Estrutura metálica	68
39. Segurança	68
40. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	70
41. Funcionários do Condomínio	70
42. Ambientes de uso comum	71
43. Resíduos	72
44. Rotinas	72
45. Anexo Técnico	73
45.1. Croquis de arquitetura com a localização das prumadas	

1. INTRODUÇÃO.

Amigo Síndico,

Obrigado por escolher um empreendimento Freire Mello.

Você está recebendo juntamente com as chaves de seu apartamento, um exemplar do **Manual do síndico** do empreendimento denominado Ilha de Maui.

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 ou autorizar qualquer tipo de modificação na edificação e em suas unidades. 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.

Após a entrega do empreendimento, compete ao Condomínio, através do síndico, zelar pela conservação e integridade da edificação, devendo também fiscalizar as intervenções nas unidades constituintes, autorizando apenas àquelas que não causem prejuízo coletivo. **Recomenda-se não consentir interferências nos projetos sem prévia autorização dos responsáveis técnicos.** Não confie serviços de reformas a pessoas inabilitadas.

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

2. RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO.

Após a entrega da área condominial tem início as responsabilidades do síndico relacionadas a gestão condominial, ao uso dos ambientes e a manutenção das condições de conforto, solidez, estabilidade, segurança e salubridade do empreendimento.

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 da edificação e de seus componentes.

O síndico é responsável por supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio. Orientar e supervisionar a Administradora no sentido de providenciar as cobranças, pagamentos de prestação de contas, compras, controle de empregados, seguros e outras atividades gerenciais.

Preparar e manter a documentação do empreendimento sempre completa e em condições de consulta, e quando houver troca do representante legal, repassá-la integralmente ao sucessor.

Na composição deste arquivo devem constar, pelo menos, a seguinte documentação:

- ♦ Convenção de Condomínio;
- ♦ Regimento Interno do Condomínio;
- ♦ Cópia do Habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo;
- ♦ Cópia do Alvará de Construção;
- ♦ Cópias dos projetos do Empreendimento;
- ♦ Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- ♦ Manuais e certificados de garantia de equipamentos;

- ♦ Quando for o caso, contratos de manutenção firmados durante a construção e que passarão a ser usufruídos e arcados pelo Condomínio no uso da edificação. Exemplo: Elevadores.

O Síndico também tem responsabilidade direta sobre algumas ações em relação à segurança, tais como: não permitir que o zelador feche o registro geral da coluna de incêndio, de maneira a não impedir o funcionamento do sistema de proteção. Verificar periodicamente o estado das mangueiras de incêndio. Garantir que apenas empresa capacitada opere as instalações dos elevadores. Acompanhar quaisquer alterações nas unidades habitacionais que compõem o empreendimento para que não haja possibilidade de comprometimento da estrutura predial.

As intervenções particulares devem ser previamente submetidas a análise do Condomínio de forma que possam ser supervisionadas e não venham a causar prejuízo coletivo ou a terceiros. As alterações nos ambientes comuns devem ser aprovadas em Assembleia Geral.

ATENÇÃO!

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

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

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.

A administração condominial deve organizar um sistema de gestão de manutenção predial fundamentado no controle da qualidade e de custo, de maneira a preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho.

Para auferir a garantia oferecida, o síndico deve manter 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 constantes da área comum são responsabilidades do síndico. 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.

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	Jardim	Limpeza, poda e qdo houver, verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação
	Sauna úmida	Drenar o equipamento
	Gerador	Verificar o nível de óleo e se as entradas de ventilação estão desobstruídas
	Ar condicionado	Limpeza do filtro
	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das bóias
Quinzenal	Bombas	Verificar o funcionamento e quando aplicável, realizar o rodízio
	Iluminação de emergência	Verificar o funcionamento
	Gerador	Realizar o teste de funcionamento
	Pressurização	Realizar o teste de funcionamento
	Ar condicionado	Limpar o filtro
	Dados, informática, CFTV, telefonia, vídeo, sistema de segurança	Verificar o funcionamento
	Automação de portões	Realizar a manutenção do fabricante
	Banheiras	Realizar o teste de funcionamento
	Ralo, grelha, sifão, calha e canaleta	Verificar e limpar
Pedras naturais	Verificar e encerar as peças polidas	
Trimestral	Porta corta fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas, verificar abertura e fechamento e regular
	Esquadria em alumínio	Limpeza geral e dos componentes
	Caixa de esgoto, de gordura, de águas servidas, de passagem e drenagem	Verificar e limpar

Semestral	Rejuntamento	Revisar e reconstituir
	Reservatórios de água potável	Verificar e limpar
	Aerador, ducha e chuveiro	Verificar e limpar os orifícios
	Metais em geral e tampo sanitário	Verificar e reapertar
	Caixa de descarga	Limpar e regular o mecanismo de descarga
	Bombas	Realizar a manutenção do fabricante
	Disjuntor	Desligar e religar disjuntores
	Ar condicionado	Verificar e limpar o dreno
	Esquadrias em alumínio/vidro	Limpeza geral, revisão do silicone e desobstrução de drenos
Anual	Lajes, vigas e pilares	Verificar integridade estrutural
	Qualidade da água potável	Realizar exame de potabilidade
	Válvula redutora de pressão	Verificar, limpar e regular
	Torneira e registro	Verificar os anéis e trocar o vedante
	Sistema de segurança	Realizar a manutenção do fabricante
	Sistema de aquecimento	Realizar a manutenção do fabricante
	Banheira	Realizar a manutenção do fabricante
	SPDA	Inspeccionar e reconstituir o sistema de medição de resistência
	Desinsetização e desratização	Aplicar produtos químicos
	Impermeabilização com manta	Verificar a integridade e reconstituir a proteção mecânica
	Vedação: selante, vedante e massa adesiva	Verificar a integridade e reconstituir
	Alvenarias e muros	Verificar a integridade e reconstituir
	Revestimento de piso, parede e teto	Verificar a integridade e reconstituir
	Peças de madeira	Verificar a integridade e reconstituir
	Quadro de distribuição	Reapertar as conexões
	Esquadrias em geral	Verificar a vedação, a fixação e reconstituir. Limpar, reapertar parafusos, regular e lubrificar
	Tubulações	Verificar a integridade, limpar e desobstruir
	Metais, acessórios e registros	Verificar elementos de vedação
	Extintores	Verificar e recarregar
Cobertura	Verificar a integridade e reconstituir	
Bienal	Esquadria em madeira	Verificar e tratar: pintar, encerar, envernizar e polir
	Esquadria em ferro	Verificar, pintar e tratar
	Pintura	Renovar a pintura e corrigir microfissuras
	Ponto de luz, tomada, interruptor e similar	Verificar e reapertar conexões
Trienal	Fachada	Inspeccionar, verificar os elementos e efetuar lavagem
	Válvula redutora de pressão	Verificar a integridade e reconstituir
	Registro	Verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros

Obs. As recomendações específicas constantes dos manuais dos fabricantes não devem ser desconsideradas.

Os usuários também são co-responsáveis 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 este 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. 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 a área condominial, 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 motivado 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.

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	Sistema de segurança	Ver Termo de Garantia do fornecedor
	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
	Serviço	Funcionamento
Esquadrias metálicas	Material e Serviço	Borrachas, escovas, articulações, dobradiças e fechaduras
		Durabilidade e acabamento – perfis e fixadores
		Vedação e funcionamento – partes móveis
Impermeabilização	Material e Serviço	Estanqueidade
Instalações elétricas	Fios e cabos	Resistência e durabilidade
	Instalação	Funcionamento do sistema elétrico na forma como foi executado e dentro dos padrões de projeto
	Tomadas, Interruptores, disjuntores e afins	Funcionamento da peça e acabamento externo
Instalações Hidráulicas, Louças e Metais	Tubos e conexões	Durabilidade do material dentro dos padrões estabelecidos
	Louças e metais	Funcionamento e acabamento
	Serviço	Funcionamento do sistema hidráulico dentro dos padrões normais e isento de vazamento

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 acomodações 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
Instalação de combate a incêndio	Equipamentos	Desempenho	1 ano
Sistema de cobertura	Serviço	Calhas e rufos	1 ano
	Material	Estanqueidade das telhas cerâmicas e em concreto	3 anos
		Integridade da estrutura e das telhas metálicas	5 anos
Instalação de Gás	Material	Resistência compatível com a pressão da utilização	2 anos
	Serviço	Vedação e desempenho	1 ano

6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

O **Edifício Ilha de Maui** é do tipo residencial multifamiliar com 16.629,90 m² de área construída, composto por 100 (cem) unidades habitacionais e 27 (vinte e sete) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento Térreo, 01 (um) pavimento Lazer, 25 (vinte e cinco) pavimentos Tipo.

Os apartamentos Tipo, com 100 (cem) unidades, 4 (quatro) por andar, possuem área privativa (incluindo 01 vaga de garagem) de 108,61 apartamento tipo A, 108,90 apartamento tipo B, 109,44 m² apartamento tipo C.

O sistema construtivo adotado é fundação em estacas raiz, estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria, esquadrias de alumínio, revestimento externo com lajota cerâmica e cobertura em laje impermeabilizada.

Este empreendimento encontra-se legalmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício, Comarca de Belém do Pará, matrícula nº 5520IX, Ficha 5520IX/01.

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. Ilha de Maui com o respectivo registro profissional.

Projeto	Profissional Responsável	CREA-PA N°
Arquitetônico	Fábio de Assis Mello	8688 – D
Estrutural	Álvaro Cristo	2748 – D
Fundação	Paulo Estevam Vilhena	8193- D
Incêndio	Clóvis Freire	6952 - D
Hidrossanitário	André de Oliveira Sobrinho	6332 – D
Gás GLP	Laerte Cumino	4401 - D
Elétrico, Interfone, Telefone e CFTV	Josany Cardoso	11896 – D
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 ÁREA CONDOMINIAL:

A tabela abaixo discrimina os principais materiais e componentes utilizados na área condominial do empreendimento.

PAVIMENTO TÉRREO		
PAREDES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Guarita	Revestimento Cerâmico, Prisma Bianco, 7,5 x 7,5 cm – ton. 49108 Tinta PVA, cor branco gelo	Portobello Suvinil
Hall de entrada	Tinta acrílico acetinada, efeito camurça, cor cadeira de balanço, PG. 173	Suvinil
Hall social	Tinta acrílico acetinada, efeito camuça, cor cadeira de balanço, PG. 173	Suvinil
Sala de Administração, Hall de serviço e Depósito	Tinta PVA, cor branco gelo	Suvinil
Vestiário	Tinta PVA, cor branco gelo Revestimento Cerâmico, Prisma Bianco, 7,5 x 7,5 cm – ton. 49108	Suvinil Portobello
QGBT, Gerador, Depósito da quadra	Tinta PVA, cor branco gelo	Suvinil
Sala de jogos,	Tinta acrílico acetinada, efeito camuça, cor cadeira de balanço, PG. 173	Suvinil

WC Vestiário e WC Guarita	Revestimento Cerâmico, Slim Branco, de 25 x 33,5cm – ton. 9110	Eliane
Central de gás e antecâmara	Tinta PVA, cor branco gelo	Suvinil
Garagens	Tinta PVA, cor branco gelo	Suvinil
Lixeira	Revestimento cerâmico Prisma Bianco, 7,5 x 7,5 cm – ton. 49108 Tinta PVA, cor branco gelo	Portobello Suvinil
Quadra poliesportiva	Tinta PVA, hidralatex, profissional, cor concreto	Hidracor

PISOS

Ambiente	Acabamento	Fabricante
Hall de entrada, hall social	Porcelanato Silex GEO WH 60 x 60, Bold – ton. 5014 Porcelanato Cimento HD, SGR, de 60 x 60cm, retificado – ton. 3031 e 6114	Portobello Cecrisa
Hall de serviço	Cimentado, pintado, pinta piso, cor cinza	Coral
Sala de administração	Piso Cerâmico, Forma Branca, 45 x 45 cm – ton. 4191	Eliane
Vestiário	Piso Cerâmico, Forma Branca, 45 x 45 cm – ton. 4191	Eliane
WC do Vestiário	Piso Cimento Natural, 45x 45 cm – ton. 50057	Portobello
Guarita e WC guarita	Porcelanato Cimento HD, SGR, de 60 x 60cm, retificado - ton. 3031 e 6114	Cecrisa
QGBT e gerador	Cimentado, pintado, pinta piso, cor cinza	Coral
Lixeira,	Piso Cerâmico, Forma Branca, 45 x 45 cm – ton. 4191	Eliane
Depósito e Central de gás	Cimentado, pintado, pinta piso, cor cinza	Coral
Entrada da garagem	Piso Cimentado, esponjado	-
Escada social	Granito preto polido	Marmobraz

RODAPÉS

Ambiente	Acabamento	Fabricante
Hall de entrada, hall social	Rodapé branco, de 100 x 16mm	Santa Luzia

Escada social	Granito preto polido	Marmobraz
TETO		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Hall de entrada, Hall social	Placa em gesso acartonado, tinta PVA cor branco neve	Multigesso Suvinil
Vestiário, WC vestiário e WC guarita, Guarita, Sala da administração, QGBT e Gerador	Placa em gesso, tinta PVA, cor branco neve	Multigesso Suvinil
Central de gás e Lixeira	Textura rústica, tinta látex PVA, cor branco neve	Suvinil
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Entrada principal	Muro frontal em alumínio com Vidro incolor.	Esquadro Petillo/Alcoa
	Portão de correr para carros em alumínio com vidro incolor.	
Guarita	Porta de alumínio preto com vidro incolor.	Esquadro Alupará
	Esquadrias em alumínio preto, com vidro incolor	
Lixeira	Porta de alumínio fosco tipo veneziana.	Esquadro Alupará
QGBT, Gerador e casa de bombas	Porta com caixilho de ferro e utilização de tela artística	Oficina dos Irmãos Gomes
Demais ambientes	Linha Imperial Line 2 e Stilo Grad, alumínio preto fosco	Belmetal
ESQUADRIAS DE MADEIRA		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
WC Guarita, WC vestiário	Porta Lisa, de 0,60 x 2,10, Curupixá	Pormade
Vestiário, Sala da administração	Porta Frizzata, de 0,80 x 2,10, Curupixá	Pormade

FERRAGENS DE PORTAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
WC Guarita, WC vestiário	Fechadura externa, MADRID, 55mm	Pado
Vestiário, Sala da administração	Fechadura interna, MADRID, 55mm	Pado
VIDROS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Entrada principal	Vidro temperado, incolor, de 8mm	Quality temper
Demais ambientes	Vidro comum, de 4mm	Quality temper
APARELHOS HIDRO SANITÁRIOS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Banheiro guarita e bho do vestiário	Lavatório de coluna, linha Izy, cor branco, ref. L.915.17, de 45,5 x 36,0cm Bacia para caixa acoplada, linha Village, cor branco, ref. P.180.17	Deca
TOMADAS E INTERRUPTORES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Linha Liz, cor branca	Tramontina
PAVIMENTO LAZER		
PAREDES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Depósito	Tinta PVA, cor branco gelo	Suvinil
Hall social, Salão Gourmet, Salão infantil, academia, sala de jogos, home cinema, bhos do salão gourmet e bhos do salão infantil, escada social	Tinta acrílico acetinada, efeito camuça, cor cadeira de balanço, PG. 173 Porcelanato Onix polido, de 45 x 90cm, retificado – ton. 6301	Suvinil Cecrisa
Bhos de apoio, Sauna, cozinhas	Revestimento cerâmico, Slim branco, de 25 x 33,5cm – ton. 9110	Eliane

Piscina	Pastilha de porcelana, de 5 x 5cm, cor Inhaúma, ref. 8479	Atlas
PISO		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Hall, Salão Gourmet, Salão infantil, sala de jogos, bhos do salão gourmet e bhos do salão infantil, cozinhas	Porcelanato Cimento HD, SGR, de 60 x 60cm, retificado – ton. 3031 e 6114 Porcelanato Onix polido, de 45 x 90cm, retificado – ton. 6301	Cecrisa
Área externa do deck, churrasqueira, acesso de pedestres, Bhos de apoio, Sauna, área de apoio	Porcelanato Silex GEO WH 60 x 60, Bold – ton.5014	Portobello
Home cinema	Carpete grafite, linha bem limpo, marca Inylbras	Carpete Center
Depósito	Piso Cimento Natural, 45 x 45 cm – ton. 50057	Portobello
Piscina	Pastilha de porcelana, de 5 x 5cm, cor Haiti, ref. 8424, box 26	Atlas
RODAPÉS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Hall, Salão Gourmet, Salão infantil, sala de jogos, academia	Rodapé branco, de 100 x 16mm	Santa Luzia
Bhos do salão gourmet e bhos do salão infantil	Granito preto polido	Marmobraz
Área externa do deck, churrasqueira, acesso de pedestres	Granito preto levigado Granito cinza prata levigado	Marmobraz
TETO		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Hall, Salão Gourmet, Salão infantil, sala de jogos, churrasqueira	Placa em gesso acartonado, tinta PVA cor branco neve	Multigesso Suvinil

Home cinema, Bhs do salão gourmet, Bhs do salão infantil, cozinhas, depósito, área de apoio, bhs de apoio	Placa de gesso, Tinta PVA, cor Branco neve	Multigesso Suvinil
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Linha Imperial Line, cor preto	Belmetal
ESQUADRIAS DE MADEIRA		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Cozinhas e depósito	Porta Lisa, de 0,70 x 2,10, Curupixá	Pormade
Home cinema	Porta Lisa, correr, de 0,90 x 2,10, Curupixá	Pormade
Bhs do salão gourmet e salão infantil	Porta Lisa, de 0,60 x 2,10, Curupixá	Pormade
METAIS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Cozinhas, Bhs do salão gourmet e salão infantil, sauna, churrasqueira	Linha Trio, cromada	Docol
FERRAGENS DE PORTAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Cozinhas, Bhs do salão gourmet e salão infantil, sauna, churrasqueira	Fechadura externa, MADRID, 55mm	Pado
VIDROS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Salão Gourmet, Cozinha do salão gourmet, Home Cinema, Sala de jogos, bhs do salão gourmet e infantil, depósito, bhs de apoio, área de apoio	Vidro temperado incolor, de 10mm Vidro comum, de 4mm	Belém Shopping Vidros Quality temper
Sacadas	Vidro temperado, incolor, de 8mm	Quality temper

APARELHOS HIDRO SANITÁRIOS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Bhos do salão gourmet e infantil, bhos de apoio	Cuba de semi-encaixe, Sentire, de 46 x 40cm, cód. 77027 Bacia para caixa acoplada, linha Village, cor branco, ref. P.180.17 Caixa acoplada, dualflux duna, linha Village, cor branco, ref. CD.01F.17	Incepa Deca
TOMADAS E INTERRUPTORES		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Todos os ambientes	Linha Liz, cor branca	Tramontina
BANCADAS		
Ambiente	Acabamento	Fabricante
Salão Gourmet	Granito branco Veneziano	Marmobraz
Cozinha do salão Gourmet e salão infantil	Granito cinza nobre	Marmobraz
Bhos do salão gourmet e infantil	Granito preto polido	Marmobraz

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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 ESPECIFICAÇÕES DOS EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES:

Item	Especificação	Fornecedor
Sistema de Segurança	Sistema de câmera, ref. CCD 3,6 – 1/4	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda
	Sistema de cerca elétrica, com eletrificador ultrafone de chave 8.000v, sirene 120db e haste com isolador de 4.h ferro	

Elevadores	Elevador Orona, com máquina superior	Elevadores Orona
Porta corta-fogo	Porta corta fogo, P-90, de 0,89 x 2,10m	Shaft Indústria
Luz de emergência	Luminária de emergência, com bateria de íon-lítio, 30 leds, G- light	Controle e Indústria
Tomadas e interruptores	Linha Liz, cor branco	Tramontina
Central de interfone	Intelbrás Maxcom, mod. CP 112	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda
Sauna	Sauna a vapor, Life standard, trifásico de 22V, 12Kw	Acquática Equipamentos
Gerador	Stemac, linha diesel, de 180kVA – 220/127V, 60 Hz	Stemac S/A – Grupos geradores
Motor do portão	Motor Condominium Jet Flex 12/HP PPA	PPA – Comercial Faria
Aparelhos Splits	Salão Gourmet – Split Hi wall, trial, LG de 24.000 BTU'S	Imperador das Máquinas
	Salão Infantil – Split Hi wall, trial, LG de 24.000 BTU'S	
	Home Cinema – Split Hitachi de 9.000 BTU'S	
	Academia – Split Samsung Max de 18.000 BTU'S	
Bombas de recalque da caixa d'agua	Bomba centrífuga de 15CV, mod., Padrão 17MS, Q=21m ³ /h, trif. 22/38V	Dancor S/A
Bomba da piscina	Filtro com bomba, Jacuzzi, modelo 19 Fit, 1CV	Acquática Equipamentos
Bomba de incêndio	Bomba centrífuga para sistema de incêndio, de 3CV, Hman= 15mca	Dancor S/A
Fossa e filtro	Fossa séptica em estrutura circular de concreto armado, com D=5m, H=2,8m e E=0,155m Filtro anaeróbio em estrutura circular de concreto armado, com D= 5m, H=2,60m e E=0,15m	Amazon Jet

Transformador	Transformador de tensão, de 13.800/220/127V/60hz, potência de 112,5 Kva	Trael – transf. elétricos
Antena coletiva	Rede CATVC antena coletiva	MA Serv. Tel. e Elét. Ltda.
QGBT e quadro de medidores	QGBT e quadro de medidores, polifásicos, QM01 (p/ 24 medidores), QM02 (p/24 medidores), QM03 (p/27 medidores) e QM04 (p/ 27 medidores)	Vinpro Ltda
Sinalização	Placas de sinalização	Extiplacas
Água Fria	Válvula redutora de pressão, de 2 ½”, tipo globo de ferro, horizontal, com manômetro reto de saída	Nicsa S/A ind. e comércio
Incêndio	Sistema de combate a incêndio	Norte fire
	Extintores de incêndio	Kidde Brasil
	Abrigos de mangueiras em chapas de aço de embutir, com chapa nº20, medindo 90x60x17cm	Hausten Indústria
	Mangueiras Sintex predial 1,5”, de 15m e 20 m	Kidde Brasil
	Quadro de bombas de poço coletor, recalque e incêndio	Vinpro Ltda

10. FORNECEDORES.

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

Item	Fornecedor	Contato
Forro de gesso	Multigesso	(91) 3230 - 1368
Central de interfone	MA Service	(91) 3268-7682
Instalação de gás	Gasmetal	(91) 4008 - 1503
Antena Coletiva	MA Service	(91) 3268-7682
Esquadrias de alumínio	Belmetal	(85) 4012 - 6801
Granitos e mármore	Marmobráz	(91) 3250 - 3022
Esquadrias de madeira	Pormade	www.pormade.com.br
Split	Setec Imperador das máquinas	(91) 33239200 (91) 4005-0700

Portas corta-fogo	SAB – Shaft Ind.	(21) 22819293
Luz de emergência	Controle e Indústria	(91) 32047700
Gerador	Stemac	www.stemac.com.br
Sistema de segurança	MA Service	(91) 3268-7682
Tomadas e interruptores	Tramontina	www.tramontina.com.br
Elevadores	Orona	www.angelevadores.com.br
Ferragens das esquadrias de madeira	Pado	www.pado.com.br
Inox	Tramontina	www.tramontina.com.br
Impermeabilização	Pardal	(91) 3214 - 9494
Louças	Deca	www.deca.com.br
Metais sanitários	Docol	www.docol.com.br
Revestimentos cerâmicos	Portobello / Eliane	www.portobello.com.br
Tintas	Suvinil	www.suvinil.com.br
Vidros	Quality temper	(91) 3218-5100
Válvula redutora de pressão	Nicsa S/A ind. e comércio	(11) 55254133
Placas de sinalização	Extinplacas	(91) 3087-7252
Quadros elétricos	Vinpro	(91) 32338900
Transformador	Trael	(91) 32554004
Bomba hidráulicas	Dancor S/A	(91) 32453301
Equipamento para sauna	Acquática Ltda	(91) 32226114
Automação de Combate a Incêndio	Eletro Service	(91) 32554282

11. CONCESSIONÁRIAS.

Caso seja necessário providenciar uma ligação predial junto às concessionárias de serviços, formalize o quanto antes o pedido de ligação uma vez que o atendimento demanda certo tempo para ser realizado.

Para maiores informações consulte diretamente a operadora de sua escolha.

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

As ligações de água e esgoto já estão em funcionamento.

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.

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 projeto anexo.

Quando um ambiente estiver em obra, retirar os pequenos objetos e proteger os acabamentos, os metais, os mobiliários, cobrindo-os contra eventuais riscos e danos casados por massas e pinturas.

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) As lajes não devem ser sobrecarregadas de entulho ou materiais estocados.
- e) Providenciar a retirada de entulho das unidades, devidamente ensacado, mantendo limpas as áreas vizinhas afetadas.
- f) Não obstruir, em nenhuma hipótese, as portas corta-fogo e o acesso à escada, pois em caso de sinistro, tais atitudes consideradas gravíssimas, poderão causar empecilho para o recebimento de seguros.
- g) Danos a áreas comuns ou a terceiros decorrentes de reformas incidem exclusivamente sobre o condômino responsável.
- h) Especial atenção deve ser dada ao uso dos elevadores, tanto em relação a

capacidade de carga, quanto a proteção das cabines antes do transporte de materiais ou utensílios.

i) **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).

j) A colocação de telas deve ser realizada por pessoal habilitado, pois os pontos de fixação devem levar em conta a resistência mecânica (distanciados das arestas) e receber tratamento vedante para não permitir a percolação de água para o substrato, o que pode ocasionar trinca, descolamento de pastilhas e fratura do reboco.

CUIDADOS NA FIXAÇÃO DE ACESSÓRIOS

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

b) 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.

c) Utilizar preferencialmente parafusos e buchas. O uso de pregos danifica o acabamento.

d) Evite a perfuração da parede junto ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas para evitar acidentes com os fios elétricos.

e) Não perfurar lajes impermeabilizadas.

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.

13. MOVIMENTAÇÃO E TRANSPORTE INTERNO.

Para o transporte de móveis e/ou equipamentos devem ser observadas as dimensões dos ambientes.

A porta do elevador de serviço mede 0,80 x 2,10, a dimensão da cabine é de 1,20m de largura, 1,20m de profundidade, 2,20m de altura e a capacidade de carga para 630kg (8 pessoas).

O(s) acesso(s) à 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, uma vez que os ambientes já foram inspecionados por ocasião da entrega da unidade.

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.

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.

Atenção! Em uma edificação de concreto armado, como é o caso do Ed. **Ilha de Maui**, **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! É proibida a perfuração de lajes, vigas e pilares sem a autorização formal do autor do projeto estrutural.

As áreas molháveis e as secas não recebem tratamento impermeabilizante, nem são consideradas estanques.

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

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 possam condensar gerando inconveniente e prejuízo.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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.

A estrutura não deve ser sobrecarregada além dos limites previstos.

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. Ilha de Maui, as alvenarias constituem elementos de vedação e foram executadas com tijolos cerâmicos de 08 furos de dimensões 23x23x11 nas paredes externas e 23x23x8 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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.

Na instalação de telas, grades ou equipamentos não danificar o revestimento e **tratar os furos com material selante** para evitar infiltração de água e danos ao revestimento externo.

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

Manter vistoria permanente sobre o rejuntamento, pois após um ano poderá ser necessário realizar manutenção preventiva em pontos que apresentarem desgaste. É oportuno lembrar que 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

As fachadas precisam de manutenção periódica e preventiva a cada 2 anos, pois o revestimento esta permanentemente exposto as intempéries. Atenção especial deve ser dada ao rejuntamento externo que precisa ser

revisado semestralmente quanto a fissuras e pontos desgastados, cuidado essencial para garantir a estabilidade e a estanqueidade do revestimento. Recomenda-se aplicar regularmente protetores de superfície específicos existentes no mercado e realizar uma revitalização da fachada a cada 5 anos.

As juntas com masticque devem ser verificadas anualmente em relação à aderência e 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 a carga, 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 e ácidos 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, com 0,98m de largura e 0,43mm de espessura, da ISOESTE.

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

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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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

Verificar a integridade das telhas, substituindo as que estiverem trincadas ou quebradas.

Inspeccionar 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.

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 os usuários com água potável, bem como coletar e dar destino aos esgotos sanitários e águas pluviais.

A edificação possui rede de água fria, constituída por colunas principais, chamadas prumadas (indicadas na planta baixa em anexo), reservatórios inferior e superior, além de ramais secundários de distribuição para as unidades e demais ambientes condominiais.

O fornecimento público é feito pela COSANPA (Companhia de Saneamento do Pará) e após passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água chega ao reservatório inferior (cisterna) localizada no térreo, de onde é recalçada através de conjunto de eletrobombas para o reservatório superior

(caixa d'água), descendo então por gravidade, através das prumadas de alimentação, também chamadas colunas de distribuição (ramais primários) para os diversos recintos prediais.

As prumadas e os ramais secundários da rede de água fria, possuem registros que permitem controlar o abastecimento de água em caso de emergência 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 do Condomínio há uma identificação de sua função. **É importante que o Síndico conheça como funciona o abastecimento de água de todo o edifício.**

O condomínio deve zelar pelas prumadas, já os ramais secundários são de responsabilidade dos usuários.

O sistema hidráulico da edificação possui válvula redutora de pressão com função de regular a pressão interna da rede para que não ultrapasse o limite normativo, evitando o rompimento da tubulação. O sistema é dotado de válvulas reservas.

O edifício conta com uma capacidade total de reserva de 118,56 m³, composta pelo reservatório superior com 34,56 m³, dos quais 15,6 m³ são destinados à utilização em caso de incêndio e pelo reservatório inferior com 84 m³.

A água de reuso, de origem pluvial, é imprópria para consumo humano e está armazenada em cisterna localizada na área destinada a lavagem de veículos, para uso apenas em jardinagem e serviços de limpeza.

Os ramais internos que recebem águas servidas ou detritos estão ligados a prumadas coletoras. Estas águas residuais são recolhidas por gravidade pelas prumadas principais coletoras e seguem para o sistema fossa/filtro/clorador antes de serem lançadas na rede pública.

O clorador é um equipamento para a desinfecção das águas residuais antes de seu lançamento na rede pública.

A rede pluvial recebe contribuições da cobertura e dos pavimentos expostos à precipitação atmosférica conduzindo-as através de prumadas para a rede pública.

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

Os chuveiros elétricos devem ser compatíveis com o dispositivo DR

e a carga poderá ser de até 4.500W/220V. **Verificar a compatibilidade na embalagem do produto antes da compra.**

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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.

Pelo barrilete passa toda a água que é consumida no prédio, portanto promover sua manutenção é fundamental.

A válvula redutora de pressão e filtros devem ser inspecionados e limpos a cada 12 meses e a cada 36 meses, os componentes: diafragma da válvula, conjunto do diafragma do piloto, manômetro, mola interna do piloto e registro de agulha devem ser substituídos.

Para que as válvulas redutoras de pressão reservas sejam mantidas em boas condições recomenda-se a inversão do uso pelo menos a cada 6 meses.

A manutenção das válvulas de pressão deve ser realizada por pessoal habilitado.

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

No caso de vazamentos em tubulações, fechar o registro do ambiente e contratar um encanador.

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 chuveiros, 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 o ambiente ficar muito tempo sem uso, jogar água limpa nos mesmos, pois a água retida evapora.

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, verifique se a peça interna 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.

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

As caixas de drenagem e as caixas de passagem condominiais devem ser verificadas sistematicamente para manter a limpeza e permitir seu adequado funcionamento.

O clorador somente requer o monitoramento do consumo e de reposição das pastilhas de cloro para se manter em operação.

O compartimento das pastilhas de cloro deve estar sempre fechado com a tampa apropriada. As pastilhas de cloro (hiplocorito de cálcio) são de 250g e sua duração está relacionada a vazão de saída.

O cartucho que comporta as pastilhas de cloro deve ser preenchido, no máximo, por 3 pastilhas imersas e o consumo médio é de 1 pastilha para cada 30 pessoas por semana. Recomendamos, que inicialmente, as

inspeções sejam feitas em curto intervalo de tempo (a cada 3 dias por exemplo) até que seja apropriada a demanda real para o prédio.

ATENÇÃO! OPERAÇÃO DO CLORADOR

- a) Cuidados especiais são necessários no manuseio das pastilhas de cloro como utilizar luvas e máscara para evitar a inalação e o contato com a pele e olhos.
- b) Ao abrir a tampa do compartimento de cloro, aguardar no mínimo 30 segundos para que ocorra a ventilação e nunca aproximar os olhos e o nariz antes de decorrido esse tempo.

A caixa de gordura deve ser verificada uma vez ao mês. A limpeza deverá ser feita sempre que necessária, lançando-se os resíduos, devidamente ensacados, no lixo.

A falta de limpeza de sua caixa de gordura poderá causar alguns transtornos, tais como:

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

ATENÇÃO!

- a) As caixas pluviais devem ser inspecionadas e limpas periodicamente.
- b) A fossa deve ser limpa anualmente.
- c) O filtro anaeróbico deverá ser limpo com injeção de água pressurizada em sua câmara, por firma especializada.
- d) A gordura retirada deverá sempre ser ensacada e jogada no **LIXO e NUNCA NA INSTALAÇÃO DE ESGOTO SANITÁRIO.**

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 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.

- f) Observar a etiqueta adesiva com as orientações de uso das duchas higiênicas.
- g) A limpeza dos reservatórios de água é obrigatória e deve ser feita no mínimo a cada 6 meses. Os reservatórios devem estar permanentemente vedados com tampa.
- h) Sempre que o reservatório superior for limpo, abrir e fechar completamente todos os registros do barrilete para evitar travamento por incrustações.
- i) Efetuar a revisão anual nas válvulas redutoras de pressão
- j) É necessário manter vigilância sobre a válvula de pé do sistema de recalque, principalmente quando o acionamento for automático. Sujeira ou incrustações, devido a característica da própria água, podem impedir o encaixe adequado, possibilitando que a bomba trabalhe a seco, o que configuraria uso indevido, com danos não cobertos pela garantia do fabricante

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
Área de Serviço	Ao lado do tanque	Controla pontos de água da área de serviço e cozinha (Apts 01 e 03) e somente área de serviço (Apts 02 e 04)
Banheiro de Serviço	Dentro do box, prox. ao chuveiro	Controla pontos de água do banheiro de serviço (Apts 01 e 03) e do banheiro de serviço e cozinha (Apts 02 e 04).
Banheiro Suíte Máster	Dentro do box, prox. ao chuveiro	Controla pontos de água do banheiro
Banheiro social	Dentro do box, prox. ao chuveiro	Controla pontos de água do banheiro

AÇO INOXIDÁVEL

- a) Limpar as cubas de aço inox com água e sabão ou detergentes neutros e esponja. Se necessário, usar removedores a base de amônia diluídos em água morna e depois enxaguar com bastante água e secar com pano.
- b) Nunca usar materiais abrasivos como lã de aço, sapólio e similares.
- c) Ácidos, removedores de tinta e produtos químicos para piscina atacam a superfície do inox
- d) Para renovar o brilho, aconselha-se o uso de polidor de metais ou pó de gesso.

19. INSTALAÇÃO ELÉTRICA.

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

Em alguns pontos das áreas comuns dos edifícios encontram-se quadros de distribuição para controlar a energia elétrica. Estes quadros são constituídos de vários circuitos, protegidos por disjuntores que se desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro. Neste quadro há também uma chave geral que protege a todos os circuitos de uma só vez.

Cada disjuntor atende a setores específicos, conforme identificado no quadro e não pode ser substituído por outro de diferente capacidade.

No quadro de distribuição está instalado um dispositivo antichoque DR, que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege contra choques e fuga de corrente.

Os equipamentos elétricos a serem instalados devem ter compatibilidade com o dispositivo DR.

Os circuitos estão dimensionados para atender a carga de projeto.

Acessórios, equipamentos e acréscimos instalados posteriormente pelos proprietários devem ser **compatíveis com a carga estabelecida para cada circuito, conforme projeto.**

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.**

O novo padrão brasileiro de plugs e tomadas estabelece 2 versões 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 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 certo 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. Aparelhos, equipamentos e lâmpadas tem seu funcionamento verificado durante a entrega do ambiente ou sistema.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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, desligar a chave geral.

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

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

Atenção! A utilização de benjamins pode provocar sobrecargas.

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 e para eletrodomésticos comumente usados em residências.

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 verifique 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.

Evite ligar, sem criteriosa avaliação, novos pontos aos disjuntores existentes, há espaço vazio no quadro para instalação de novos disjuntores.

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.

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, o que deve ser providenciado pelo proprietário através da contratação de um profissional habilitado. 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.

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.

Realizar uma simulação bimensal de falta de energia para verificação do funcionamento do sistema de iluminação de emergência.

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
1. A chave geral do quadro está desarmando	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.
2. Os disjuntores do quadro estão desarmando com frequência	Podem existir folgas (mau contato) que são fontes de calor, o que pode afetar os disjuntores. O reaperto das conexões deverá resolver a questão. Verificar se o circuito não está sobrecarregado com a instalação de novas cargas, cujas características de potência sejam superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado. Verificar se existe algum equipamento conectado ao circuito com problema de isolamento ou mau contato causando fuga de corrente. Se este circuito estiver ligado a um DR, verificar se o equipamento conectado possui compatibilidade com o DR.
3. O quadro de distribuição apresenta aquecimento	Verificar a existência de conexões frouxas e reapertá-las. Verificar se há algum disjuntor com aquecimento acima do normal, provocado por mau contato interno, desligar e substituí-lo. Verificar se não há sobrecarga em algum circuito devido a instalação de novas cargas. Os chuveiros e aquecedores elétricos, quando funcionam com pouca saída de água, podem provocar aquecimento e sobrecarga. A resistência blindada confere a estes aparelhos maior segurança.
4. Parte da instalação não funciona	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) O disjuntor está com defeito e será necessária a sua substituição por outro novo, de mesma capacidade. 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>5. DR desarmando com frequência</p>	<p>Confirmar no quadro de distribuição se o DR está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo. Verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão com problema de isolamento ou mau contato. Se ao religar o DR ele novamente desarmar, solicite a visita de um técnico, pois podem estar ocorrendo as seguintes possibilidades: a) fuga de corrente, provavelmente em função do isolamento interno do equipamento. b) incompatibilidade entre um aparelho conectado ao circuito e o DR. c) anomalia interna na instalação.</p>
<p>6. Chuveiro elétrico não esquentando a água</p>	<p>Verificar se o disjuntor no quadro está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo. Verificar se o DR está desarmado, se for o caso religar. Verificar se o chuveiro é compatível com o uso de DR. Verificar a resistência do chuveiro. Se for o caso, substituí-la. Se o problema persistir, solicitar a visita de um profissional habilitado.</p>
<p>7. Choques elétricos</p>	<p>Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma: Desligar no quadro de distribuição 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 aparelho. 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 9 (nove) pontos de telefone nas unidades, sendo 02 (dois) na suíte, 02 (dois) no quarto 1, 02 (dois) no quarto 2, 01 (um) na cozinha e 02 (dois) na sala.

Na área condominial existem 03 (três) pontos de telefone, sendo 1 (um) na guarita, 1 (um) na sala da administração e 1 (um) na sala de jogos.

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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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.

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

É comum que 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.

Para impedir passagem de fumaça para a rota de fuga, as portas corta-fogo devem ser mantidas sempre fechadas. O bom funcionamento das portas corta-fogo 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.

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 às 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

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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

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

A reserva de água do reservatório destinada para o combate a incêndio não pode ser usada para qualquer outro fim.

Não trancar portas corta-fogo e caixas de hidrante.

Não tampar sensores de fumaça.

O registro geral do hidrante deve permanecer sempre aberto.

Testar periodicamente a estanqueidade das tubulações e registros.

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

Verificar o estado das mangueiras, pois ao receberem umidade podem apresentar desgaste. Para tanto após o seu uso devem ser esticadas e secas antes de retornarem a respectiva caixa de hidrante;

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

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

Inspecionar semestralmente a estanqueidade das tubulações, registros e hidrantes.

Revisar anualmente as mangueiras e hidrantes.

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

Combata o fogo utilizando o extintor apropriado ao tipo de incêndio.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

ATENÇÃO!

b) 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.**

22. INSTALAÇÃO DE GÁS

O Ed. Ilha de Maui 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 polietileno.

Na unidade, o ponto de alimentação de gás juntamente com a caixa de passagem e válvula encontram-se na cozinha.

O registro de segurança (regulador) e a mangueira devem ser providenciados pelo proprietário. 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento a gás utilizando qualquer meio que produza chama ou faísca. Para identificar vazamento recomenda-se o uso de espuma de sabão.

Em caso de vazamento, não acenda fósforos, não use objetos que produzam faíscas, nem acione os interruptores de luz. Feche as torneiras de gás, abra as janelas e procure imediatamente um atendimento especializado.

Colocar sempre braçadeiras na mangueira de gás para evitar vazamentos.

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

Sempre que não houver utilização por período prolongado, manter o registro do gás fechado.

Atenção! Os locais onde se situam os aparelhos de gás devem permanecer sempre bem ventilados. Não permita o acúmulo de gás, nem bloqueie a ventilação.

Atenção! A central de gás não pode ser utilizada como depósito, não devendo ser permitida a guarda de qualquer produto combustível, equipamento ou dispositivo elétrico.

Não pendurar objetos nas tubulações de gás.

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

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

Atenção! Leia sempre os manuais dos fogões e dos aparelhos a gás. Verificar mensalmente as condições e a ligação da mangueira.

Verificar a cada seis meses a instalação da central e os medidores.

A central de gás está abastecida com uma quantidade suficiente apenas para a realização dos testes de funcionamento.

O Condomínio deve providenciar o abastecimento da central de gás, de maneira a atender plenamente o consumo da edificação. O zelador deve estar atento em relação ao reabastecimento dos tanques.

A alteração da condição original acarreta perda de garantia.

23. REVESTIMENTOS

23.1. 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. As áreas molháveis não são estanques.

O rejuntamento está sujeito a desgaste por abrasão, por ataques químicos derivados de produtos de limpeza e em função da exposição as 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, verifique se o revestimento cerâmico aplicado ainda faz parte da linha de produção dos fabricantes ou da disponibilidade dos fornecedores.

É recomendável manter uma quantidade mínima de cada tipo de revestimento para caso de necessidade futura.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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, verifique 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 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 ceras e detergentes 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 excessiva e tomar cuidado nos encontros de paredes e tetos.
- e) Semestralmente, revisar o rejuntamento. Atenção especial para as áreas dos chuveiros, onde a água quente com sabão ataca o rejunte e áreas externas expostas as intempéries.
- 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 mastique para evitar a infiltração de água e suas consequências danosas.

23.2. GRANITOS, MÁRMORES E PEDRAS DECORATIVAS.

No empreendimento Ilha de Maui foi utilizado granito nas soleiras, 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.

Os mármore e granitos de tonalidades branca podem apresentar manchas de oxidação (amareladas) em contato com contra pisos ou paredes, não há como prever quais chapas ou ladrilhos darão esse tipo de reação. Eles também podem apresentar pequenas micro-fissuras em sua superfície, que não podem ser constatadas nas chapas ou ladrilhos, mas que, em contato com a sujeira natural do uso cotidiano podem ficar realçados, isto é, com aparência mais escura em relação ao restante da pedra, apresentando pequenas marcas escuras.

Os mármore e granitos escuros são especialmente sensíveis a riscos e manchas de produtos ácidos, pois as áreas afetadas apresentam manchas esbranquiçadas, em função da cor escura do material.

Os mármore e granitos em geral, em especial os mármore bege e branco, podem apresentar, quando em contato prolongado com um contra piso úmido, fenômeno de eflorescência, que é causado pela reação da água em evaporação com a matéria mineral da pedra, gerando a formação de cristais sobre as mesmas, que tendem a sumir tão logo o contra piso seque, embora este processo de secagem possa demorar. No caso da eflorescência, o piso deve ser molhado o mínimo possível, pois os processos de lavagem convencionais só irão piorar as reações. Chamar um especialista após a constatação do problema.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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.

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 se deve pisar ou fazer esforço excessivo sobre as bancadas.

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

As pedras aplicadas 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.

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 a cor.

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

GRANITOS E MÁRMORES

- a) Utilizar para a limpeza pano úmido e sabão neutro ou produtos específicos existentes no mercado.
- b) Lavagem excessiva causa desgaste no rejuntamento entre as peças.
- c) Evitar o uso de cera para polimento em pisos, pois podem ficar perigosamente escorregadios e com o tempo haverá perda do brilho natural.

24. ESQUADRIAS

24.1. ESQUADRIAS EM MADEIRA E RODAPÉS

As esquadrias em madeira utilizados no empreendimento Ilha de Maui 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, revezos, 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. Enfatizamos que a madeira clara, em contato com líquidos podem apresentar manchas.

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

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Para propiciar melhor proteção e brilho recomenda-se um enceramento periódico. Para a limpeza de portas encerradas ou polidas não utilizar água, usar flanela seca ou produtos específicos para lustrear.

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 pelo evitando qualquer tipo de produto abrasivo.

Portas pintadas devem ser limpas com água e sabão neutro. Jamais utilizar produtos ácidos ou à base de amoníaco.

Proteger da água os rodapés e a parte inferior das portas para evitar danos.

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

Atenção! A limpeza 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 micro-organismos, 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.

24.2. 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 Belmetal, linha Imperial Line e pela Alupará, linha Inova (muro e clausura).

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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

É necessário vistoriar a cada ano a esquadria, especialmente quanto à 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.

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.

CUIDADO COM AS ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

- a) Limpar a esquadria periodicamente com pano macio e seco.
- 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 na limpeza, 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.

24.3. ESQUADRIAS EM FERRO

No Ed. Ilha de Mauí, as esquadrias em ferro são utilizadas para o fechamento dos seguintes ambientes: Sala do gerador, sala do QGBT e medidores, sala do gás, casa de máquina e casa de bomba.

As esquadrias de ferro em chapa metálica foram fabricados pela Oficina Irmãos Walter.

O material ferroso oxida quando em contato com gases nocivos ou umidade, necessitando por isso de cuidados para prolongar sua durabilidade.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Nas esquadrias de ferro é preciso fazer manutenções preventivas constantes para evitar o aparecimento da ferrugem, reação química que pode comprometer a durabilidade do metal.

As esquadrias metálicas recebem proteção em 2 camadas de pintura a primeira de preparação (fundo óxido de ferro ou tinta zarcão) e a segunda de acabamento (tinta esmalte).

Sempre que a pintura apresentar sinais de desgaste deve ser renovada.

As esquadrias de ferro devem ser preservadas do contato com produtos químicos.

Quando houver componentes de borracha e uso de vedantes, os mesmos possuem prazo de validade e devem ser renovados sempre que necessário.

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.

24.4. 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Para a limpeza das maçanetas e guarnições, usar flanela limpa e umedecida em água e sabão 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 locais de maresia ou grande umidade, a limpeza deve ser feita 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 próprio usuário.

25. PINTURA

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

A pintura dos ambientes, no pav. térreo e pav. lazer foram realizadas em duas demãos com tinta Tinta acrílico acetinada, efeito camuça, cor cadeira de balanço, PG. 173 e Tinta PVA, 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Para que seu imóvel 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 faça retoques em pontos isolados. Se necessário pinte toda a parede ou cômodo. Repintar com a mesma especificação original.

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, 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 (antimofo).

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

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

Impedir a permanência de água sobre as 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 esfregue 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. Use flanela seca ou produtos específicos.
- c) Não use produtos ácidos ou à base de amoníaco para limpeza de portas pintadas. Use pano umedecido com água e sabão neutro.
- 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** misture água sanitária com produtos que contenham amônia: essa combinação libera vapores tóxicos.

26. FORRO.

Na área condominial foram utilizados dois tipos de forro. O forro em gesso acartonado foi aplicado na sala de jogos, salão gourmet, hall, salão infantil, sala de ginástica, churrasqueira, hall social e hall dos elevadores. Enquanto que a placa de gesso, fornecida pela MULTIGESSO, foi utilizada nos seguintes ambientes: cozinhas, banheiros, home cinema, apoio, depósito, guarita, vestiário, sala da administração, gerador e subestação.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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 e outros acessórios pesados diretamente no forro de gesso.

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, mantenha o ambiente sempre bem ventilado para evitar o aparecimento de mofo, causado pela umidade própria da região.

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

Elimine 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 área úmidas devem ser repintados com mais frequência, preferencialmente com produtos específicos (anti-mofo).

Caso o forro apresente mancha de infiltração, o fato é geralmente explicado por 2 situações: o 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.

27. VIDRO.

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

As unidades possuem vidros fumê de 4 e 8 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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 molas, dobradiças, roldanas e acessórios.

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.

28. ANTENA

A antena coletiva é um sistema de recepção e distribuição dos sinais de televisão aberta para todas as unidades habitacionais compostos 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 da área condominial estão localizados na sala de administração, salão gourmet, sala de jogos, home cinema, sala de ginástica, salão de festas infantil e churrasqueira.

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

Atenção! 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

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

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

29. CONDICIONADORES DE AR

O Ed. Ilha de Maui foi entregue com dois aparelhos de ar condicionado do tipo split no salão de festas gourmet (24.000 Btu's), dois aparelhos de ar condicionado do tipo split no salão de festas infantil (24.000 Btu's), um aparelho de ar condicionado tipo split, no home cinema (9.000 Btu's), um aparelho de ar condicionado tipo split, na academia (18.000 Btu's) e um aparelho de ar condicionado, tipo caixa, na administração (9.000 Btu's).

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

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Os aparelhos, os drenos e os extravasores das caixas de ar condicionado devem ser periodicamente limpos para evitar entupimentos e retorno de água para o ambiente interno.

Recomenda-se que por ocasião da colocação do aparelho seja colada na parte inferior da caixa uma lâmina de borracha para melhorar a vedação.

A instalação de condicionadores nas caixas é de responsabilidade do usuário.

É recomendável observar durante a instalação se a mangueira do aparelho foi devidamente encaixada na tubulação de drenagem, a fim de evitar vazamentos.

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.
- g) A limpeza dos drenos das caixas de ar condicionado e dos filtros dos aparelhos deve ter periodicidade semestral.
- h) As caixas, além do dreno, possuem outro orifício para funcionar como ladrão. O funcionamento deste dispositivo, lançando água fora da tubulação, evidenciará a necessidade de limpeza do dreno principal.

30. IMPERMEABILIZAÇÃO

Tratamento utilizado para a proteção contra a passagem indesejável de fluídos.

No Ed. Ilha de Maui as áreas do Pav. Lazer, como: cobertura da churrasqueira, garagem, quadra poliesportiva, deck da piscina, playground e área de acesso a pedestres foram impermeabilizadas com manta asfáltica, aplicada pela empresa especializada Pardal.

Nas áreas molhadas das unidades o revestimento atua como principal material vedante, de maneira que é muito importante a permanente manutenção do rejunte entre as peças, a fim de impedir passagem de água para a unidade abaixo através de pontos desgastados.

Para auxiliar no desempenho da vedação, as áreas molhadas receberam pintura asfáltica (banheiros e sacada).

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

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

A perfuração de áreas impermeabilizadas, bem como a realização de obras nos ambientes com manta, acarreta a perda de garantia da impermeabilização.

Evitar a limpeza nas áreas molhadas com ácidos ou soda cáustica, que por seu alto poder de corrosão, atacam o rejuntamento dos pisos e podem provocar infiltrações.

Inspecionar a instalação de antenas, hastes, equipamentos de playground entre outros sobre as áreas impermeabilizadas.

Verificar anualmente a presença de carbonatação e fungos sob as áreas impermeabilizadas com manta.

Evitar expor a manta a aquecimento não previsto e a ação de ácidos.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

31. ELEVADORES.

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

O **Ed. Ilha de Maui** é servido por 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) destinados à utilização social e o outro para serviço.

Os elevadores foram fabricados e montados pelo Grupo AMG elevadores (Orona) em atendimento a legislação e as normas específicas.

A porta dos elevadores sociais medem 0,80 x 2,10, a dimensão da cabine é de 1,35m de largura, 1,45m de profundidade, 2,20m de altura e a capacidade de carga para 825kg (11 pessoas). A porta do elevador de serviço mede 0,80 x 2,10m, a dimensão da cabine é de 1,20 de largura, 1,20m de profundidade, 2,20m de altura e a capacidade de carga de 630 kg (8 pessoas)

O transporte de móveis e/ou de grandes volumes deve ser feito pelo elevador de serviço. Consulte o zelador sobre a necessidade de utilização de capa protetora.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Por se tratarem de 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 pela instruções de segurança a equipe condominial, de maneira que esta esteja treinada sobre os procedimentos adequados para o resgate de pessoas em caso de parada do elevador.

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.
- 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.

32. 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 (um ponto elétrico na cozinha, ao lado do balcão) e área condominial.

O equipamento modelo Stemac, linha diesel, de 180kvA – 220/127V, 60 Hz, está programado para entrar automaticamente em funcionamento em caso de falta de luz.

O compartimento do gerador não possui ralo, 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

A manutenção do gerador deve ser realizada por empresa especializada.

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, pois a operação inadequada pode ocasionar a queima de componentes 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 estar atento em relação a manutenção do nível de combustível do tanque em condição permanentemente adequada.

As baterias das luminárias de emergência possuem vida útil e precisam ser renovadas periodicamente. A autonomia da luminárias é de no mínimo de 3 horas e máxima de até 6 horas. No caso da lâmpada não acender ou a bateria não carregar, verificar os fusíveis internos que podem queimar.

Não ocorrendo falta de energia com frequência, 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. Este processo deve ser repetido a cada 2 a 3 meses.

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

33. SAUNA.

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

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, Modelo Sauna Life Standart, de 12 kw, trifásico, de 220V.

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

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

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

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

MANUTENÇÃO E CUIDADOS: (Fonte bibliográfica: Medicina Hidrológica - benedictus Mário Mourão, 1992.)

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

O tempo máximo recomendável não deve ultrapassar 20 minutos.

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

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

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

Permanecer recostado ou deitado dentro da sauna com os músculos relaxados, a posição sentada não é recomendável.

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

Após a sauna, evitar esforço físico.

A cada sessão de sauna, promover a reidratação.

O gerador da sauna e o termostato precisam de manutenção preventiva e periódica.

A SAUNA É RECOMENDADA PARA:

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

A SAUNA NÃO É RECOMENDADA PARA:

- Obesidade;
- Doenças infecciosas;
- Estado gripal ou qualquer estado inflamatório;
- Cardioangiopatias (insuficiência cardíaca, aneurismas, arteriosclerose);
- Trombose coronária, mesmo depois da cura clínica;
- Discrasias sanguíneas;
- Carcinoma;
- Enfisema;
- Estados de desnutrição (anemia, emagrecimento);

- Varizes;
- Senilidade (acima de 60 anos);
- Período menstrual e gravidez;
- Pessoas que fazem dieta de sal (hipertensos e outros) - pode haver excessivo desbalanceamento de cloreto de sódio no corpo;
- Hipertensos - o calor aumenta diversas substâncias de efeito hipertensor como a aldosterona, hormônio antidiurético, renina e angiotensina;
- Cálculos Renais - a intensa transpiração produz redução do volume urinário, facilitando a precipitação de cristais e novos cálculos.

34. PISCINA.

Equipamento de lazer próprio para natação ou recreação aquática.

A piscina do Ed. Ilha de Maui localizada no pavimento lazer, possui formato irregular em estrutura de concreto armado com altura de 1,10m e volume de 61,6 m³, impermeabilização com manta, revestimento em pastilha de porcelana 5 x 5cm, cor Inhaúma ref. SG 8479 e pastilha de porcelana 5 x 5cm, cor Haiti, ref. 8424 e refletores subaquáticos Hidromar modelo Dicroica 50W, aro em aço inox e nicho metálico. Filtro com bomba, Jacuzzi, modelo 19 Fit, 1CV.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS

O Condomínio deve contratar um tratador habilitado, a fim de manter a limpeza e o tratamento químico-físico da piscina em condições adequadas.

Realizar permanente manutenção do rejuntamento, pois o rejuntamento desgastado poderá propiciar infiltrações e descolamento do revestimento.

A dosagem e a aplicação dos produtos químicos dependem de vários fatores como dimensões, intensidade de uso, tipo de revestimento, localização externa ou interna, entre outros e devem ser realizadas por pessoa habilitada.

Manter a piscina sempre com água, evitando assim o aparecimento de trincas. **Atenção!** A piscina não deve ficar totalmente vazia.

Para que a piscina seja mantida em bom estado é necessário usar adequadamente os equipamentos acessórios: 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 utilizar 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 os usuários.

Algas são um problema muito comum em piscinas, porém, existem algicidas que impedem seu desenvolvimento.

Atenção! Quanto mais prolongado for o período de filtragem, menor será o consumo de produtos químicos.

O PH das piscinas deve se situar entre 7,2 e 7,6. PH menor que 7 causa irritação aos olhos e mucosas e PH acima de 8,3 dá início ao processo de turbidez da água.

Atenção! Não ligue a bomba com os registros fechados. Certifique-se que há água no pré-filtro da bomba.

Lavar o filtro a cada semana e trocar a areia a cada 2 anos.

Nunca trocar a posição da alavanca do filtro com a bomba ligada.

Limpar o pré-filtro com frequência.

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.
- 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 devido a intensidade de chuvas, grande quantidade de usuários, insuficiência na filtração, poluição e outros.
- f) Ligar o filtro diariamente, pelo menos por 2 horas.

34. QUADRA.

Equipamento de lazer para prática de esportes e recreação.

A quadra localizada no pavimento lazer, possui as dimensões aproximadas de: 11,80 x 23,40m. O piso foi executado com base em emulsão asfáltica e acabamento em resina acrílica, nas cores azul, verde e vermelho.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS

O piso deve ser resguardado da abrasão, do derramamento de produtos químicos e do fogo (ex: fogos de artifícios).

Não utilizar a quadra para outros fins como pista de skate, patins, bicicletas e similares.

Não utilizar calçados que possam arranhar o piso e os de borracha preta.

Não permitir a colocação diretamente sobre o piso de cargas pontuais como cadeiras, mesas, escadas e similares.

Na montagem de equipamentos esportivos, cuidar para não arrastar peças que possam danificar o piso.

Manter canaletas e ralos sempre limpos e desobstruídos, evitando água represada sobre a quadra.

Se houver alambrado, evitar o apoio de objetos e pessoas sobre a tela que possam causar deformações.

Para as inevitáveis deformações oriundas do uso (boladas), a manutenção deve ser realizada a cada 2 anos.

A manutenção do piso deve ser realizada a cada 5 anos.

A manutenção da pintura a cada 2 anos.

36. PORTÃO AUTOMATIZADO

O portão automatizado funciona movido por um grupo moto-redutor que através de uma engrenagem empurra uma régua de cremalheira que se move fechando ou abrindo o portão, conforme o sentido de rotação do motor, que é reversível.

O portão automatizado precisa estar muito bem alinhado, caso contrário, comprometerá a vida útil da máquina e do próprio portão.

No empreendimento existe um portão automatizado deslizante em alumínio e vidro, fabricado e instalado pela empresa Esquadro Ltda.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

A manutenção do portão automatizado deve ser realizada por empresa especializada.

Verificar se o portão corre nas guias sem esforço.

Inspecionar periodicamente roldanas, trilhos, guias e batentes.

Realizar regulagem eletromecânica a cada 6 meses

Realizar a lubrificação conforme o manual do motor do equipamento.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

37. PISOS

Quanto aos pisos revestidos, observar as recomendações do item "Revestimentos".

Os pisos cimentados são pisos executados com argamassa de cimento e areia, podendo ser simples ou armados; ásperos, estampados ou lisos; com coloração natural ou pigmentada e ainda ser aplicados sobre lajes ou diretamente sobre o terreno.

As juntas são criadas para permitir a livre movimentação das placas, evitando fissuras e trincas decorrentes de tensões durante o processo de retração do concreto, dilatação e ou cargas atuantes na estrutura.

Os pisos articulados de concreto são geralmente usados para a pavimentação externa, pois permitem fácil manutenção e sua textura apresenta um ótimo conforto de rolamento e uma superfície antiderrapante, evitando acidentes.

As juntas são sem dúvida a área mais vulnerável em qualquer piso.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Os pisos cimentados devem ser varridos periodicamente, utilizar a lavagem apenas em ambientes impermeabilizados.

Quando os pisos cimentados apresentarem juntas de dilatação, estas devem ser mantidas.

Os pisos articulados precisam ser periodicamente vistoriados e ter manutenção anual.

A limpeza do pavimento de pisos articulados deve ser realizada com escova de cerdas duras e detergente.

O crescimento de ervas daninhas e grama na juntas pode afetar a durabilidade do pavimento.

Se utilizar uma mangueira com pressão para a limpeza, o jato não deve ser aplicado na direção das juntas, mas num ângulo de no máximo 30 graus sobre a superfície.

Após a limpeza, cada área deve ser inspecionada para verificar se as juntas estão uniformes e preenchidas com a selagem necessária de areia. Se estiver faltando, basta varrer e recolocar a areia nas juntas vazias.

No caso de blocos com junta cimentada anualmente verificar e recuperar as juntas desgastadas com argamassa seca.

38. ESTRUTURA METÁLICA.

São estruturas formadas por associação de peças metálicas ligadas entre si para uma destinação específica.

No Ed. Ilha de Maui a estrutura metálica foi usada na cobertura das vagas de garagem situadas no pavimento lazer e como engradamento do telhado do prédio.

A estrutura foi fabricada pela empresa Oficina dos Irmãos Gomes.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Qualquer estrutura metálica não pode ser exposta a altas temperaturas e nem ao contato com ácidos.

Inspeccionar periodicamente o estado da estrutura, especialmente a condição da solda, quando houver.

Corrigir a ocorrência de infiltrações ou de retenção localizada de água que possam causar danos as peças da estrutura.

Qualquer acréscimo de carga sobre a estrutura metálica deve ser obrigatoriamente autorizada pelo calculista.

A alteração do sistema original acarreta a perda de garantia.

39. SEGURANÇA.

O Ed. Ilha de Maui possui os seguintes itens de segurança: cerca energizada, circuito fechado de televisão, cancelas e portão automático.

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

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

A manutenção do sistema de segurança deve ser realizada por empresa especializada.

Evitar impactos sobre as câmeras ou cercas.

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

interfira na cerca elétrica.

Verificar o funcionamento das câmeras diariamente.

Verificar e medir mensalmente a corrente da cerca elétrica.

A alteração da condição original e 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.
- 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.

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.

40. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA

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

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

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

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

As construções acrescentadas à estrutura original, como coberturas e antenas, deverão ser conectadas ao sistema. A cada inclusão, a capacidade do sistema deve ser reavaliada para verificar se a proteção permanece eficaz. Se for constatada a necessidade de ampliação, o Condomínio deverá contratar uma empresa especializada ou profissional capacitado para realizar a adequação.

Inspecionar visualmente o sistema a cada ano ou sempre que a edificação for atingida por uma descarga atmosférica.

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

O SPDA tem a finalidade de proteger a edificação. Recomenda-se para a proteção de aparelhos eletroeletrônicos o uso dos DPS - Dispositivos de Proteção contra Surtos, dimensionados para cada equipamento.

Revisar os componentes do sistema a cada 5 anos.

QUANDO O SPDA FOR ATINGIDO POR DESCARGA

- Consultar o projeto.
- Verificar cada componente para constatar se permanecem em bom estado.
- As conexões e fixações devem estar firmes e livres de corrosão.
- Verificar se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições de uso, no caso de SPDA externo.
- No caso de SPDA estrutural, realizar os testes de continuidade elétrica de acordo com o Anexo E da NBR-5419.

41. 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 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.

42. AMBIENTES CONDOMINIAIS

As regras para utilização do salão de festas, piscina, sauna, churrasqueira, vestiários e demais 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 os acessos para veículos estão estabelecidas no projeto arquitetônico.

Acessos de pedestres, jardins e a guarita obedecem o 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.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

Calçamentos e meio-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.

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.

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, para que ambas permaneçam sempre em perfeito 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 demoradas e uso de produtos químicos abrasivos sobre as lajes.
- h) As garagens não devem ser utilizadas para lavagem de carros.
- i) As escadas e circulações devem ser mantidas desimpedidas. Vide item **Instalações contra incêndio.**
- j) O jardim deverá ser mantido por profissional ou empresa especializada.
- k) As luminárias de emergência devem ser vistoriadas permanentemente, verificando se acendem durante a interrupção de energia.
- l) O pára-raios está localizado acima de qualquer outra instalação na cobertura do prédio e a lâmpada sinaleira no topo do prédio deve estar funcionando permanentemente.

43. 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 e os materiais para reformas devem observar estritamente as limitações de carga das lajes. O armazenamento em excesso 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.

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

44. ROTINA DE INSPEÇÃO.

Por ocasião da entrega do prédio o zelador receberá treinamento sobre as instalações, os equipamentos principais e a rotina de inspeção e manutenção que deverá ser realizada nos principais sistemas.

Em caso de dispensa do funcionário treinado é responsabilidade do Condomínio providenciar o repasse do treinamento ao substituto.

Após a entrega, o Condomínio deve zelar pela operação e manutenção do sistema de segurança, sistema de combate a incêndio, sistema de

fornecimento de gás, sistema de proteção de descargas atmosféricas, instalações elétricas e telefônicas das áreas comuns, instalações hidrossanitárias das áreas comuns, barriletes, caixa d'água, válvulas redutoras, elevadores, gerador, sistema de bombas, antena coletiva, fachada, sauna, quadra, piscina, churrasqueira, paisagismo, portões, limpeza da área comum, limpeza e higienização dos reservatórios, coleta de lixo, de forma a manter todos os componentes da edificação em pleno funcionamento com vistas a suprir as necessidades do conjunto de moradores.

45. ANEXO TÉCNICO:

45.1. Croqui de arquitetura com a localização das prumadas

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

Belém-Pará, agosto de 2013.