



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

USO - OPERAÇÃO - MANUTENÇÃO

EDIFÍCIO SYRAH

ATT: CONSTRUTORA DELMAN SAMPAIO



Figura 1 - Perspectiva do Edifício Syrah

ÍNDICE

Contents

1.	APRESENTAÇÃO	12
1.1.	DADOS DO EMPREENDIMENTO	13
1.1.1	ÁREAS DE USO COMUNS.....	13
1.1.	CONSTRUTORA DELMAN SAMPAIO LTDA.	18
1.1.	INTRODUÇÃO	19
1.2.	DEFINIÇÕES E CONCEITOS.....	19
2.	GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICAS	25
2.1.	DISPOSIÇÕES GERAIS	25
2.2.	PRAZOS DE GARANTIA.....	26
2.3.	EXCEÇÕES DA GARANTIA	32
2.4.	PERDA DE GARANTIA.....	34
2.5.	ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	35
2.5.1.	PROCEDIMENTO NA ABERTURA DE UM CHAMADO	35
3.	MEMORIAL DESCRITIVO	37
3.1.	FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	37
3.2.	ACABAMENTOS	38
3.2.1.	ÁREA PRIVADA – APARTAMENTOS TIPO.....	38
3.3.	CARGAS MÁXIMAS ADMISSÍVEIS - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PONTOS DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	40
3.4.	PEDIDO DE LIGAÇÕES.....	43
4.	FORNECEDORES	44
4.1.	RELAÇÃO DE FORNECEDORES	44
4.2.	SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA.....	46
5.	OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA.....	47
5.1.	INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS.....	47
5.1.1.	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	47
5.1.2.	COLOCAÇÃO DE ACESSÓRIOS EM PAREDES E PISOS	47
5.1.3.	COLOCAÇÃO E TRANSPORTE DE MÓVEIS.....	48
5.2.	RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO.....	48
5.2.1.	INCORPORADORA / CONSTRUTORA	48
5.2.2.	CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL.....	49
5.2.3.	PROPRIETÁRIO/USUÁRIO	49
5.3.	SUPERESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO.....	50
5.3.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	50

5.3.2.	CUIDADOS DE USO	50
5.3.3.	PERDA DE GARANTIA.....	52
5.3.4.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	52
5.4.	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL	52
5.4.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	52
5.4.2.	CUIDADOS DE USO	53
5.4.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	54
5.4.4.	PERDA DE GARANTIA.....	55
5.4.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	55
5.5.	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO / ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)	56
5.5.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	56
5.5.2.	CUIDADOS DE USO	56
5.5.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	57
5.5.4.	PERDA DE GARANTIA.....	58
5.5.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	59
5.6.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	59
5.6.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	59
5.6.2.	CUIDADOS DE USO	60
5.6.3.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	62
5.6.4.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	63
5.6.5.	PERDA DE GARANTIA.....	63
5.6.6.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	64
5.7.	SISTEMA DE COMBATE A PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES).....	64
5.7.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	64
5.8.	TELEFONIA, DADOS, CIRCUITOS DE CFTV E SISTEMA DE INTERFONES	64
5.8.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	64
5.8.2.	CUIDADOS DE USO	65
5.8.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	66
5.8.4.	PERDA DE GARANTIA.....	66
5.8.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	66
5.9.	IMPERMEABILIZAÇÃO	66
5.9.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	66
5.9.2.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	67
5.9.3.	PERDA DE GARANTIA.....	67
5.9.4.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	68
5.10.	PORTAS DE MADEIRA	68

5.10.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	68
5.10.2.	CUIDADOS DE USO	68
5.10.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	68
5.10.4.	PERDA DE GARANTIA.....	69
5.10.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	69
5.11.	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	69
5.11.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	69
5.11.2.	CUIDADOS DE USO	69
5.11.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	71
5.11.4.	PERDA DE GARANTIA.....	71
5.11.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	72
5.12.	ALVENARIA E PAREDES DE GESSO (SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS)	72
5.12.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	72
5.12.2.	CUIDADOS DE USO	72
5.12.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	72
5.12.4.	PERDA DE GARANTIA.....	73
5.12.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	73
5.13.	REVESTIMENTOS DE PAREDES E FORROS DE GESSO	73
5.13.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	73
5.13.2.	CUIDADOS DE USO	74
5.13.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	74
5.13.4.	PERDA DE GARANTIA.....	75
5.13.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	75
5.14.	REVESTIMENTO CERÂMICO	75
5.14.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	75
5.14.2.	CUIDADOS DE USO	76
5.14.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	76
5.14.4.	PERDA DE GARANTIA.....	76
5.14.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	77
5.15.	PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO)	77
5.15.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	77
5.15.2.	CUIDADOS DE USO	77
5.15.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	78
5.15.4.	PERDA DE GARANTIA.....	78
5.15.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	78
5.16.	PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO	78

5.16.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	78
5.16.2.	CUIDADOS DE USO	78
5.17.	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS	79
5.17.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	79
5.18.	VIDROS	79
5.18.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	79
5.18.2.	CUIDADOS DE USO	80
5.18.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	80
5.18.4.	PERDA DE GARANTIA.....	80
5.18.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	80
5.19.	INFRAESTRUTURA PARA PRÁTICA ESPORTIVA	81
5.19.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	81
5.19.2.	CUIDADOS DE USO	81
5.20.	JARDINS.....	81
5.20.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	81
5.20.2.	CUIDADOS DE USO	81
5.21.	ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL	82
5.21.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	82
5.21.2.	CUIDADOS DE USO	82
5.22.	COBERTURA.....	82
5.22.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	82
5.23.	ANTENA COLETIVA.....	82
5.24.	SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA	83
5.24.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	83
5.24.2.	CUIDADOS DE USO	83
5.25.	CHURRASQUEIRA.....	83
5.25.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	83
5.25.2.	CUIDADOS DE USO	83
5.25.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	84
5.25.4.	PERDA DE GARANTIA.....	84
5.25.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	84
5.26.	SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	84
5.26.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	84
5.27.	GRUPO GERADOR.....	85
5.27.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	85
5.28.	ELEVADORES E ELEVATÓRIAS DE ACESSIBILIDADE	85

5.28.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	85
5.28.2.	CUIDADOS DE USO	86
5.29.	PORTAS CORTA-FOGO	87
5.29.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	87
5.29.2.	CUIDADOS DE USO	87
5.30.	AR CONDICIONADO	87
5.30.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	87
5.30.2.	CUIDADOS DE USO	87
5.30.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	88
5.30.4.	PERDA DE GARANTIA.....	88
5.30.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	88
5.31.	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	89
5.31.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	89
5.31.2.	CUIDADOS DE USO	89
5.32.	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	89
5.32.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	89
5.33.	INSTALAÇÕES DE GÁS	89
5.33.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	89
5.33.2.	CUIDADOS DE USO	90
5.33.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	90
5.33.4.	PERDA DE GARANTIA.....	90
5.33.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	91
6.	MANUTENÇÃO	92
6.1.	PROGRAMA DE MANUTENÇÃO	92
6.2.	REGISTROS.....	147
6.2.1.	MODELO DE LIVRO DE REGISTRO DAS MANUTENÇÕES	147
7.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	148
7.1.	MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE	148
7.1.1.	USO RACIONAL DA ÁGUA	148
7.1.2.	USO RACIONAL DA ENERGIA.....	148
7.1.3.	RESÍDUOS SÓLIDOS	149
7.2.	RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	149
7.2.1.	PRINCÍPIO DE INCÊNDIO	149
7.2.2.	VAZAMENTO DE GÁS.....	149
7.2.3.	VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS	149
7.2.4.	ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS	150

7.2.5.	CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	150
7.3.	SEGURANÇA DO TRABALHO.....	150
7.4.	SEGURANÇA PATRIMONIAL	151
7.5.	MODIFICAÇÕES E REFORMAS	151
7.6.	PROPRIETÁRIO DE UNIDADE AUTÔNOMA	152

Lista de figuras

Figura 1 - Perspectiva do Edifício Syrah.....	2
Figura 2 – Planta de Situação do Edifício Syra.....	12
Figura 3 - Recepção.....	15
Figura 4 – Deck e Piscina.....	15
Figura 5 – Salão de Festas.....	16
Figura 6 – Planta – Pavimento Subsolo.....	16
Figura 7 – Planta – Pavimento Pilotis.....	17
Figura 8 – Planta – Pavimento Garagem.....	17
Figura 9 – Planta – Pavimentos tipo 01-14.....	18
Figura 10 – Planta – Pavimento tipo 14 (cobertura).....	18
Figura 11 - Novo padrão de tomadas.....	60

Lista de tabelas

Tabela 1 – Tabela resumo de prazos das garantias	27
Tabela 6 - Serviços de utilidade pública	46
Tabela 7 - Manutenções (Instalações hidráulicas - água potável).....	54
Tabela 8 - Manutenções (Instalações Hidráulicas – Esgoto / Estação de tratamento de efluentes (ETE))	57
Tabela 9 - Manutenções (Instalações elétricas).....	63
Tabela 10 - Manutenções (Telefonia e sistema de interfones)	66
Tabela 11 - Manutenções (Impermeabilização)	67
Tabela 12 - Manutenções (Portas de madeira)	69
Tabela 13 - Manutenções (Esquadrias de alumínio)	71
Tabela 14 – Manutenções (Alvenaria e Paredes de gesso - Sistema de vedações verticais)	73
Tabela 15 - Manutenções (Revestimentos de paredes e forros de gesso)	75
Tabela 16 - Manutenções (Revestimentos cerâmicos).....	76
Tabela 17 - Pedras naturais (Mármore, granito, etc.).....	78
Tabela 18 - Manutenções (Vidros).....	80
Tabela 19 - Manutenções (Churrasqueira)	84
Tabela 20 - Manutenções (Ar condicionado)	88
Tabela 23 - Modelo de registro	147

1. Apresentação

Este manual foi elaborado para servir como um suporte para o administrador do empreendimento Edifício Syrah.

Este Manual foi cuidadosamente desenvolvido para orientar o síndico quanto aos cuidados de uso e a correta manutenção das áreas comuns do condomínio.

O programa de manutenção indicado neste documento deve ser rigorosamente seguido para assegurar a durabilidade prevista em projeto. O não atendimento aos cuidados de uso e manutenções periódicas definidas neste Manual pode acarretar perda da garantia do imóvel.

Todas as manutenções realizadas deverão ser formalmente registradas em documentos que comprovem sua efetiva realização. Recomenda-se a contratação de empresa especializada em Administração Condominial para uma melhor gestão do programa de manutenção do empreendimento.

Este manual contém a descrição geral dos sistemas utilizados e métodos construtivos utilizados para implantação do empreendimento. Sendo feito numa linguagem simples e de fácil entendimento.

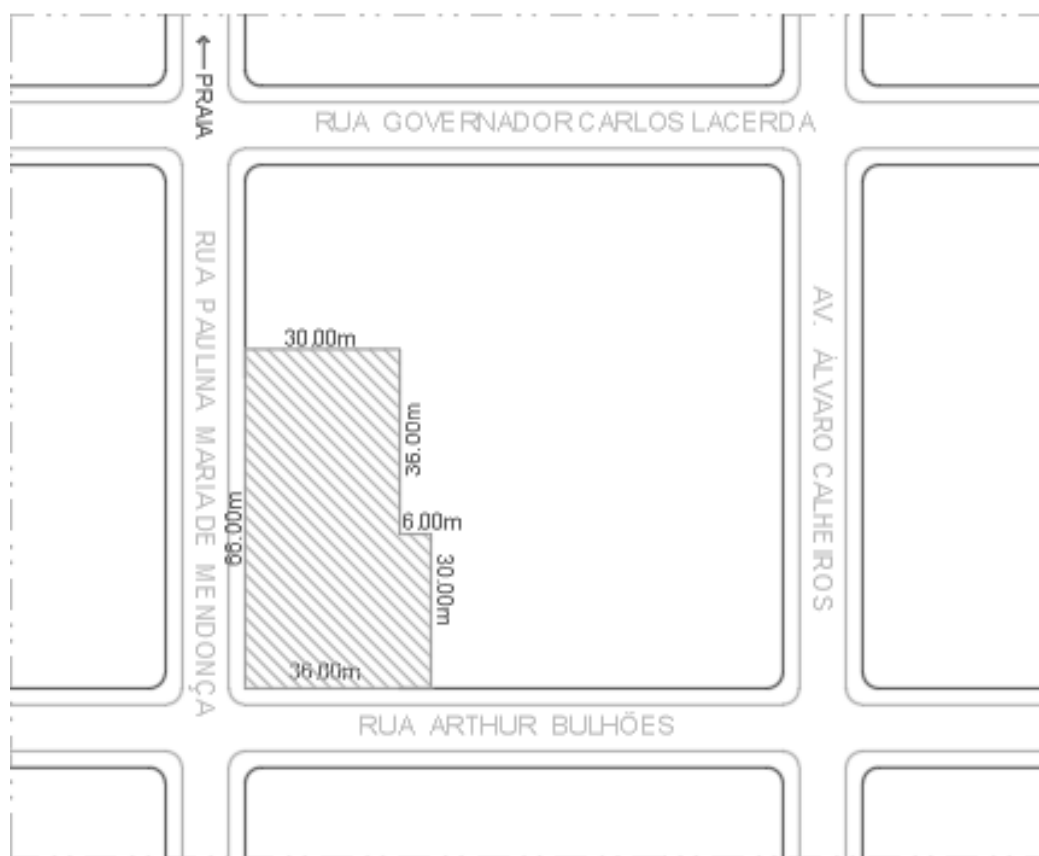


Figura 2 – Planta de Situação do Edifício Syra

1.1. Dados do Empreendimento

O **Edifício Syrah** é um empreendimento com instalações padronizadas e otimizadas; obedecendo a norma de desempenho NBR 15575 da ABNT, a vida útil do imóvel tem um incremento considerável, diminuindo problemas futuros com instalações.

EMPREENHIMENTO	Edifício Syrah	
ENDEREÇO	Rua Arthur Bulhões, 421 - Esquina com Rua Maria Paulina de Mendonça, Stella Maris - Jatiúca, Maceió / AL	
Nº DE APARTAMENTOS / Nº DE PAVIMENTOS	88 / 18 (subsolo, pilotis, pavimento garagem, 14 pavimentos tipo, pavimento cobertura)	
ÁREAS	Área Total Construída:	15.057,87 m ²
	Área do Terreno:	2.160,00 m ²
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Delman Rodrigues Sampaio – Construtora Delman Sampaio LTDA. - Eng. Civil CREA-AL 020339910-2	

1.1.1 Áreas de uso comuns

Todo o acesso de pedestres e de veículos são dados através de três portões localizados na rua Arthur Bulhões, sendo dois destes destinados para acesso de veículos à garagem no subsolo e à garagem no pavimento térreo, e o terceiro destinado à entrada de pedestres. Além do portão convencional, para pedestres, o edifício dispõe de uma plataforma elevatória de acessibilidade. Os portões são automatizados e com comando de abertura manual, através da portaria, que faz controle de segurança de dentro da Guarita. Existem, ao todo, 10 tipos de apartamentos, 6 destes compondo os 14 pavimentos tipo inferiores, com terminações 01, 02, 03, 04, 05 e 06, e os 4 restantes compondo o pavimento tipo superior, com terminações 01, 03, 04, 06. A quantidade de vagas de garagem vão de 2 a 3 por apartamento, e tais vagas foram demarcadas sobre pavimento em concreto polido.

- ✓ Pavimento Subsolo - Garagem

Estacionamento/Circulação de Veículos, Bicletário Sala de Medidores, Deposito 1, Depósito 2, Sala do Gerador, Hall de Circulação + Antecâmara e Reservatório Inferior.

✓ **Pilotis – Acesso de Pedestres e de Veículos + Áreas Comuns e de Lazer**

Acesso de Pedestres, Escada para acesso ao subsolo, Guarita, Hall da Guarita, WC da Guarita, Plataformas Elevatórias (acesso ao subsolo e ao deck), Praça dos Namorados, Mini Campo, Mini Golfe, Jardineiras, Escada de Acesso ao Deck, Deck, Deck Molhado, Piscina, Hidromassagem, Área livre para recreação, Senadinho, Bar tropical, Espaço Grill, Espaço Zen, Deck do Ourô, Ofurô, Salão de Jogos, Lan house, Sala de estudos, Bar, Espaço gourmet, Brinquedoteca, Espaço Fitness, Banheiros Acessíveis, Salão de Festas, home theater, Estacionamento/Circulação de veículos, Acesso à recepção, Recepção, Hall de Circulação, Antecâmara, Espaço Mulher, Espaço do síndico, Copa/Refeitório, Rampas de acesso (veículos), Depósito de lixo.

✓ **Pavimento Garagem**

Estacionamento/Circulação de Veículos, Hall de circulação, Antecâmara.

✓ **Pavimentos Tipo - Áreas de convívio comum**

Hall de Circulação, Antecâmara

✓ **Pavimento Coberta**

Coberta (laje impermeabilizada), Reservatório Superior, Hall de Circulação, Antecâmara, Casa de Máquinas, Casa e Bombas.

✓ **Demais Áreas Comuns**

Elevadores, escada principal, fachadas.

✓ **Apartamentos - Ambientes**

Sala de estar, Sala de jantar, Cozinha, Área de serviço, Circulação, Quartos, Suítes, Sanitários (social, lavabo e suíte), Varanda, Quarto de empregada, WC empregada, Lajes técnicas

✓ **Apartamentos Cobertura – Ambientes**

Sala de estar, Sala de jantar, Cozinha, Área de serviço, Circulação, Quartos, Suítes, Sanitários (social, lavabo e suíte), Varanda, Quarto de empregada, WC empregada, Lajes técnicas, Estar Coberto, Área livre descoberta, Escada de acesso ao deck, Deck, Piscina



Figura 3 - Recepção



Figura 4 – Deck e Piscina



Figura 5 – Salão de Festas

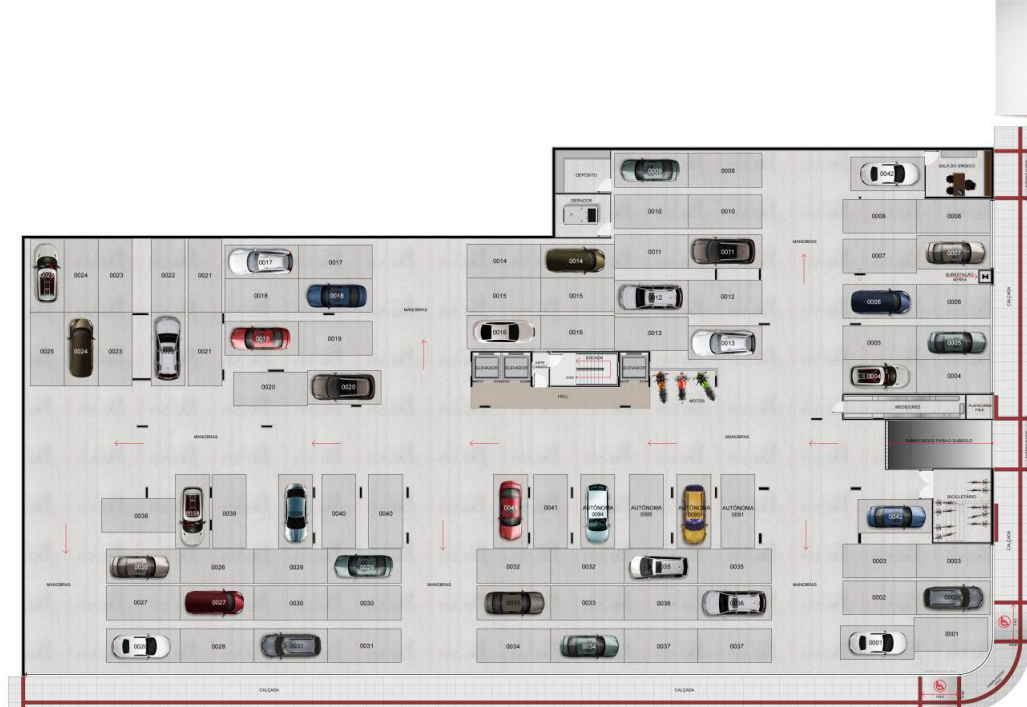


Figura 6 – Planta – Pavimento Subsolo



Figura 7 – Planta – Pavimento Pilotis

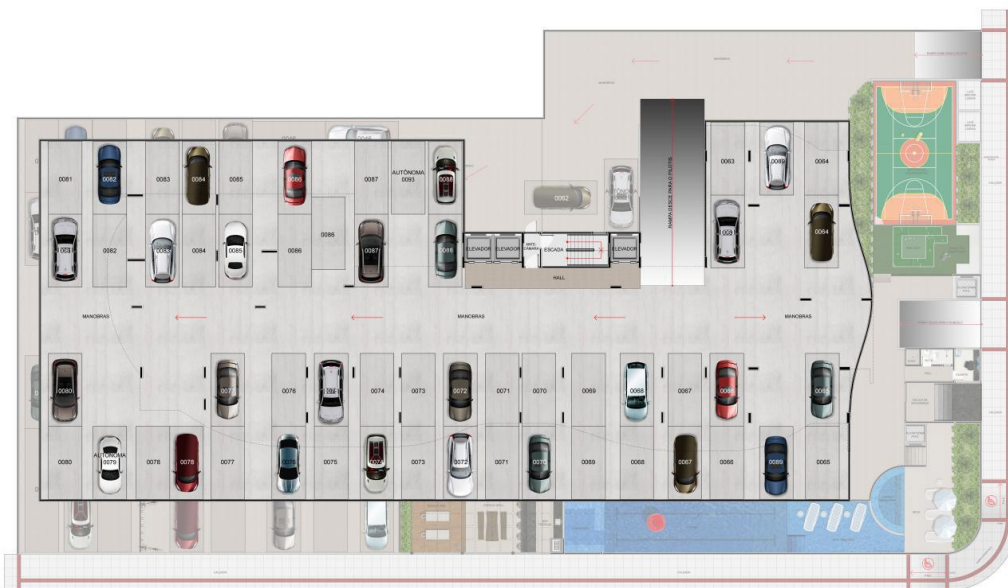


Figura 8 – Planta – Pavimento Garagem



Figura 9 – Planta – Pavimentos tipo 01-14



Figura 10 – Planta – Pavimento tipo 14 (cobertura)

1.1. Construtora Delman Sampaio LTDA.

A Delman nasceu em 24 de janeiro de 1994 com dois grandes diferenciais: a experiência e a credibilidade, conquistadas pelo engenheiro Delman Sampaio, onde viu seus empreendimentos se transformarem em conforto, segurança e na felicidade de centenas de famílias de Maceió e São Luis do Maranhão. A empresa tem como missão garantir um alto índice de satisfação dos seus clientes, através

de construções de prédios residenciais e comerciais arrojados, inovadores, criativos, aliados a tecnologias e utilização de técnicas construtivas especializadas, que proporcionam um produto final com um alto padrão de qualidade, garantido por quem sabe, e faz bem feito.

Além disso, objetiva consolidar sua posição comercial como uma das empresas líderes do mercado, no segmento da construção civil em que atua, honrando os compromissos assumidos com os seus clientes. A Delman tem consciência de que, para atingir sua visão global, deve investir incessantemente em seu Sistema Integrado de Gestão, como ferramenta propulsora para construir com qualidade total mitigando o impacto ambiental. O seu nome deverá estar sempre associado às necessidades de moradia, requinte e bom gosto e, como uma excelente opção de investimentos do setor imobiliário, assegurando desta forma a expansão de seus horizontes.

ENDEREÇO	Edifício Delman Empresarial – Rua Sampaio Marques, nº 25, Sala 913, Pajuçara, Maceió - AL
CNPJ	08.309.143/0001-91
TELEFONE	(82) 3131-1505
SITE	www.delman.com.br

1.1. Introdução

Este Manual segue os requisitos das normas ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037, que apresentam diretrizes para elaboração de manuais de operação e do sistema de gestão da manutenção da edificação, e da norma ABNT NBR 15575, que estabelece prazos de garantias e destaca a importância do correto uso e manutenção do imóvel para assegurar a vida útil planejada para o empreendimento.

Somadas a elas, a norma ABNT NBR 16280, que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações, vem completar o conceito do correto uso do imóvel.

1.2. Definições e conceitos

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste manual, segue a definição de alguns termos técnicos e nomenclatura utilizada no texto:

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT é responsável pela elaboração das Normas Brasileiras (ABNT NBR), elaboradas por seus Comitês Brasileiros, Organismos de Normalização Setorial e Comissões de Estudo Especiais.

ABNT NBR 5674:2012⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção das edificações.

ABNT NBR 14037:2011⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, que estabelece as diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações.

ABNT NBR 15575:2013⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, dividida em 6 partes, que estabelece requisitos, critérios e métodos de avaliação de desempenho para os diferentes sistemas que compõem uma edificação habitacional.

ABNT NBR 16280:2015⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações.

Anomalia: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

Área de uso privativo: Áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, constituída da área da unidade autônoma de uso exclusivo destinado à atividade ou uso principal da edificação e área privativa acessória destinada a usos acessórios, tais como depósitos e vagas de garagem, conforme ABNT NBR 12721:2006.

Área de uso comum: Todas as áreas cobertas ou descobertas localizadas fora das unidades autônomas / apartamentos, incluindo fachadas, cobertura, áreas de circulação e de lazer.

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica.

Auto de conclusão: Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado “Habite-se”.

Código civil brasileiro: É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispendo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio edifício. Nele são

estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

Código de defesa do consumidor: É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Componente: Produto constituído por materiais definidos e processados em conformidade com princípios e técnicas específicas de Engenharia e da Arquitetura para, ao integrar elementos ou instalações prediais da edificação, desempenhar funções específicas em níveis adequados.

Construtora: Pessoa jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, de acordo com o projeto e em condições mutuamente estabelecidas.

Desempenho: comportamento em uso de um edifício e de seus sistemas.

Durabilidade: É a capacidade da edificação – ou de seus sistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

Empresa autorizada pelo fabricante: Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Empresa capacitada: Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada: Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas.

Equipamento: Utensílio ou máquina que complementa o sistema construtivo para criar as condições de uso das edificações.

Equipe de manutenção local: Pessoas que realizam serviços na edificação, tendo recebido orientação e possuindo conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

Incorporadora: Pessoa jurídica que, embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas coordenando e levando a termo a incorporação.

Inspeção predial de uso e manutenção: Verificação, através de metodologia técnica, das condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação.

Lei 4591/1964 ⁽²⁾: É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

Manual de uso, operação e manutenção: Documento que reúne apropriadamente informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção das edificações e do condomínio.

Manutenção: Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

Manutenção rotineira: Caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

Manutenção corretiva: Caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção preventiva: Caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

NBR: Norma Técnica Brasileira.

Plano de manutenção: Constitui um conjunto de informações e procedimentos (diretrizes) que orientam as atividades de manutenção e as rotinas de operação de sistemas, conforme programa de manutenção.

Prazo de garantia: Período de tempo que o comprador dispõe para reclamar ao construtor, incorporador ou fabricante dos vícios verificados pela qualidade do produto ou pela sua segurança e solidez, conforme o caso, se forem respeitadas pelo adquirente as regras de validade da garantia. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto conforme tabela específica.

Prazo de Garantia Legal: Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de um produto durável.

Prazo de Garantia Contratual: Período de tempo, igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado, termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor. A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

Profissional habilitado: Pessoa física e/ou jurídica prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para o exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do condomínio.

Programa de manutenção: Consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência, referências normativas e recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos.

Projeto: Descrição gráfica e escrita das características de um serviço ou obra de Engenharia ou de Arquitetura, definindo seus atributos técnicos, econômicos, financeiros e legais.

Proprietário: Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação.

RRT: Registro de Responsabilidade Técnica

Síndico: Pessoa responsável pela gestão do condomínio. O síndico é eleito pela Assembleia Geral dos Condôminos, sendo o responsável direto do condomínio pela ordem, manutenção, segurança, legalidade e limpeza de todas as áreas de uso comum do condomínio. As atribuições e responsabilidades do síndico estão definidas nos artigos 1.347 aos 1.356 do Código Civil. A Assembleia Geral dos

Condôminos poderá permitir a contratação de ADMINISTRADOR para o condomínio, pessoa física ou jurídica, sem que isto exclua o síndico das suas responsabilidades.

Sistema construtivo: Conjunto de princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura utilizado para compor um todo capaz de atender aos requisitos funcionais para os quais a edificação foi projetada, integrando componentes, elementos e instalações.

Sistema de manutenção: Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.

Termo de garantia: Termo de compromisso de funcionamento adequado de uma edificação, componente, instalação, equipamento, serviço ou obra, emitido pelo seu fabricante ou fornecedor.

Termo de vistoria do imóvel: É o registro documental da inspeção de verificação para atestar se as especificações constantes no Memorial Descritivo e/ou no projeto foram atendidas e se há vícios aparentes na construção

Usuário: Pessoa que ocupa o condomínio habitacional, a todo e qualquer título.

Vício aparente: Falha estética ou funcional, de qualidade ou quantidade, de fácil constatação, podendo ser detectada quando da vistoria para recebimento do imóvel ou imediatamente após a entrega das chaves ao proprietário.

Vício oculto: Falha não detectável no momento da entrega do imóvel, tendo como causa inadequações de projeto, de construção ou de materiais, isto é, não advém do envelhecimento natural, da má utilização da construção, da falta de manutenção, de acidentes ou da intervenção de terceiros.

Vida útil (VU): É o período de tempo em que a edificação e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não deve ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

NOTAS

⁽¹⁾ As Normas Técnicas podem sofrer atualizações.

⁽²⁾ As Leis dão força obrigatória às normas técnicas ou estabelecem consequências para o seu descumprimento.

2. Garantias e assistência técnicas

2.1. Disposições gerais

- Este Manual contempla um programa de manutenção do imóvel, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A Construtora/Incorporador aprestará, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- O Proprietário ao constatar uma anormalidade (anomalia) deve entrar em contato com a Assistência Técnica da Construtora/Incorporadora para que sejam efetuadas as vistorias e, quando aplicável, sejam tomadas as providências necessárias.
- Comprovado que o defeito derivou de mau uso da unidade, das instalações, dos equipamentos, dos componentes ou por ato de terceiros, a caução será revertida em favor da construtora automaticamente, como pagamento pelos serviços se puderem ser feitos pelo valor da caução. **Se não derivado de mau uso, a construtora** fará os reparos necessários e restituirá a caução.
- Os consertos dos defeitos só poderão ser feitos pela Construtora, por meio de empreitada por ela contratada, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela construtora, implicando o descumprimento desta regra a perda do direito de reclamação, pelo usuário.
- No caso de revenda ou locação, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste Manual, sob pena de perda de garantia;

2.2. Prazos de garantia

- A contagem dos prazos de garantia contratual é iniciada a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entregada obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- A partir da data da vistoria para o recebimento do imóvel, a Construtora/Incorporadora é a responsável pelos vícios aparentes da construção do imóvel pelo prazo de 90 (noventa) dias, conforme prescreve o Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Após este prazo, o imóvel contará com a Garantia Contratual (conforme Tabela a seguir)

Tabela 1 – Tabela resumo de prazos das garantias

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
1. Fundações, estrutura principal (paredes verticais)					Segurança e estabilidade global. Estanqueidade de fundação e contenções
2. Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos					Segurança e integridade
3. Equipamentos industrializados (interfone, antena coletiva). Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão.		Instalação e equipamentos			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
4. Dados - Informática; Voz - Telefonia; Vídeo – Televisão		Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios			
5. Instalações elétricas - tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros		Instalação e equipamentos			
6. Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás					Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura
7. Instalações hidráulicas - metais sanitários, sifões, válvulas, ralos.	Desempenho do material	Problemas com as vedações			
8. Instalações hidráulicas e gás - coletores, ramais, louças, caixas de descarga, bancadas, metais		Instalação e equipamentos. Problemas nas vedações das junções (gás)			

sanitários, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos, tanques					
Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
9. Impermeabilização					Estanqueidade do sistema
10. Esquadrias de madeira		Empenamento, descolamento e fixação			
11. Esquadrias de alumínio (Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas)			Problemas com a instalação ou desempenho do material		
12. Esquadrias de alumínio (Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio)					Problemas com a integridade do material
13. Esquadrias de alumínio - Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento).			Problemas com vedação e funcionamento		
14. Ferragens em geral		Funcionamento e acabamento			
15. Revestimento de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso acartonado			Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
16. Revestimento de paredes, pisos e tetos em azulejo/ cerâmica/pastilhas	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Revestimentos soltos, gretados ou com desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
17. Rejuntamento		Falhas na aderência			
18. Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso.	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Destacamentos, fissuras ou desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
19. Forro de gesso		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
20. Pintura/Verniz (interno/ externa - se existir)	Empolamento, destacamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento				

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
21. Vidros	Má fixação				
22. Jardins	Vegetação				

NOTA 1: Ressalve-se que a garantia, cuja contagem do prazo inicia-se a partir da expedição do “Habite-se”, será automaticamente cancelada caso se verifique alguma das condições previstas no item “Operação, uso e limpeza” deste Manual.

NOTA 2: A tabela acima contém os principais itens que compõem o empreendimento.

NOTA 3: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

2.3. Exceções da Garantia

Será de responsabilidade do proprietário as despesas referentes a itens de manutenção e conservação normais do imóvel, enquadrando-se nessa condição, dentre outros:

- Limpeza e desobstrução de sifões, ralos e caixas sifonadas;
- Regulagens periódicas de caixas de descargas;
- Reaperto de conexões elétricas;
- Limpeza e lubrificação de rodízios, dobradiças, fechaduras e limpeza de trilhos de janela e portas;
- Repintura periódica de peças de ferro;
- Lavagens e limpezas;
- Revisão periódica de rejuntamentos de cerâmicas, pastilhas, mármore e granitos (inclusive em fachadas);
- Revisão periódica de rejuntamentos de bancadas, pias e louças sanitárias;
- Repintura de paredes, portas e rodapés.

Os materiais que sofram desgaste natural ou acidental em função do uso deverão ser periodicamente substituídos pelo usuário às suas expensas, conforme orientações contidas neste Manual, dentre eles os abaixo listados:

- Vedantes de torneiras e registros;
- Engates hidráulicos (rabichos - tubos de ligação);
- Disjuntores, tomadas e interruptores;
- Peças metálicas expostas a ambientes agressivos;
- Peças móveis (dobradiças, fechaduras, etc.);
- Reparos de caixas de descargas.

Não se enquadram nos itens de garantia os serviços ou materiais listados abaixo, dentre outros:

1) Materiais, acessórios e/ou equipamentos com garantias fornecidas pelos próprios fabricantes/fornecedores (eventuais reclamações deverão ser dirigidas diretamente a eles):

- Eletrodomésticos;
- Móveis;
- Esquadrias de alumínio;
- Louças e Metais sanitários;
- Alarmes e interfones;
- Fechaduras.

2) Materiais, acessórios e/ou equipamentos entregues em perfeito estado, vistoriados no ato da entrega e que só estragam com o mau uso, tais como:

- Revestimento cerâmico;
- Vidros;
- Louças e metais sanitários;
- Fechaduras e Dobradiças;
- Objetos de adornos, vasos e etc.;
- Bancadas.

3) Materiais que, pela própria natureza, não são garantidos pelos fabricantes, pois sua durabilidade depende de fatores externos, tais como:

- Motores elétricos;
- Componentes eletroeletrônicos;
- Lâmpadas;
- Resistência de chuveiros elétricos.

O presente termo de garantia restringe-se aos componentes do imóvel, não cobrindo quaisquer outras repercussões, mesmo que decorrentes de avarias ou defeitos do imóvel, tais como:

- Papel de parede;
- Armários embutidos ou outros móveis;
- Eletrodomésticos;

- Automóveis;
- Decorações e pinturas especiais;
- Móveis, roupas, louças, objetos e utensílios em geral;
- Indenizações ou reembolsos de qualquer natureza.

2.4. Perda de Garantia

A perda da garantia ocorrerá automaticamente com a extinção dos prazos de garantia indicados no Termo de Garantia (Tabela 1 – Prazos de Garantia Contratual), e sempre que forem identificadas mudanças de destinação ou mau uso do elemento, equipamento ou imóvel, tal como carregamentos inadequados, temperaturas elevadas, exposição a substâncias ácidas e outros produtos químicos, etc.

A perda da garantia ocorrerá ainda nas seguintes situações:

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para os blocos, áreas autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso indicados neste Manual;
- Caso seja realizada limpeza inadequada;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção, de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças ou componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;

- Se, durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõem este Manual e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se não houver comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos, no item 7 deste Manual (Informações Complementares).

2.5. Assistência Técnica

A Incorporadora São Mateus se obriga a prestar, dentro das condições e prazos de garantia estabelecidos no item, os serviços de assistência técnica que se fizerem necessários, reparando, sem ônus para o proprietário, os defeitos verificados, na forma prevista neste Manual.

2.5.1. Procedimento na abertura de um chamado

1. Entrar em contato com setor de assistência técnica da construtora, através do email assistencia@delman.com.br:
 - 1.1. Informar no Título do E-mail: “Chamado de Assistência Técnica”
 - 1.2. Informar no Texto do E-mail:
 - 1.2.1. Nome do Solicitante;
 - 1.2.2. Contatos (Telefones e e-mail);
 - 1.2.3. Nome do Empreendimento: Edifício Engenho Capibaribe
 - 1.2.4. Nº da Unidade Habitacional;
 - 1.2.5. Registrar o problema apresentado em forma de arquivo, através de imagens e/ou vídeos.
 - 1.3. Descrever com suas palavras o problema apresentado no imóvel.
2. A Construtora, entrará em contato com o Cliente para agendar uma visita de avaliação Técnica;
3. Após avaliação técnica:
 - 3.1. Caso o problema for de responsabilidade da empresa: será executado de imediato o serviço ou será agendado com o cliente data conveniente para o mesmo;

- 3.2. Caso o problema não for de responsabilidade da empresa: o cliente receberá um comunicado do motivo do indeferimento da assistência técnica oferecendo proposta para a execução do serviço.

O proprietário deverá providenciar a retirada de qualquer obstáculo que impeça o livre acesso do técnico à área, item ou equipamento a ser vistoriado.

Admitida à procedência da solicitação, o técnico da Construtora programará a execução do reparo em um prazo compatível com a natureza e complexidade do serviço e informará ao proprietário ou síndico.

Os serviços deverão ser executados com materiais originais. Na ocorrência de falta no mercado do mesmo material, será utilizado outro, de qualidade e características de desempenho equivalentes.

3. Memorial Descritivo

3.1. Ficha Técnica do empreendimento

- Solução de fundações em estaca de concreto armado rotativa injetada:
 - Foram executadas 167 estacas. Em seguida foram dispostos os blocos de coroamento de concreto armado:
 - Classe de agressividade II (Classe de agressividade relacionada ao concreto): Moderada;
 - Armaduras utilizadas: CA-50A e CA-60;
 - Resistência (fck dos blocos): 30 MPa;
 - Resistência (fck das estacas): 20 MPa;
 - Fator a/c (fator água/cimento): 0,60;
 - Utilização de concreto convencional;
 - Cobrimento utilizado: 50 mm (blocos de coroamento);
- Superestrutura da edificação é do tipo aporticada em concreto armado.
 - Constituída de lajes, vigas e pilares de concreto armado moldado in loco.
 - fck do concreto (lajes): 35 MPa;
 - fck do concreto (vigas): 35 MPa;
 - fck do concreto (pilares); 35 MPa;
 - Fator a/c (fator água/cimento): 0,60;
 - Cobrimento utilizado (lajes e escadas): 25 mm de espessura;
 - Cobrimento utilizado (vigas): 30 mm de espessura;
 - Cobrimento utilizado (pilares): 30 mm de espessura;
 - Solução utilizadas para lajes: lajes maciças.
- A cobertura é composta por laje impermeabilizada, sendo a solução adotada em manta asfáltica 4 mm de espessura. Há na cobertura um reservatório superior e em cima do mesmo estão posicionados, como sistemas extras, antena coletiva, luz de balizamento e para-raios.
- As fachadas do empreendimento são compostas de revestimento cerâmico com juntas de horizontais e verticais de poliuretano.

Fachada – Edifício Syrah

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
REVESTIMENTO I	Revestimento cerâmico 10x10cm Eliane, dos modelos Galeria Marfim BR e Galeria Vinho BR

3.2. Acabamentos

Nas tabelas abaixo, são listados os materiais de acabamentos utilizados nas áreas comuns e privadas do empreendimento, de acordo com cada tipo de apartamentos e área comum;

3.2.1. Área Privada – Apartamentos tipo

Sala de Estar / Jantar

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	DIN Polido GL 62,5x62,5, Elizabeth
PAREDE	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobre revestimento de gesso.
TETO	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobre forro de gesso /revestimento de gesso.

Cozinha

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Forma Branco AC, Eliane
PAREDE	Forma Branco BR 33,5X45, Eliane
TETO	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobre forro de gesso /revestimento de gesso.

Quarto (normal, suíte, de empregada)

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Hd Metro Beige 61x61, Elizabeth
PAREDE	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobre revestimento de gesso.
TETO	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobre forro de gesso /revestimento de gesso.

Sanitários (social, lavabo, suíte, empregada)

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Forma Branco AC, Eliane BOX - Forma Dual BCO 45X45, Eliane
PAREDE	Forma Branco BR 33,5X45, Eliane
TETO	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobre forro de gesso /revestimento de gesso.

Varanda

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	DIN Polido GL 62,5x62,5, Elizabeth
PAREDE	Cerâmica 10x10, marca Eliane, cor Galeria Preto.
TETO	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobre forro de gesso /revestimento de gesso.

Área livre descoberta (cobertura)

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Maxigres Etna Bianco 60x60, Eliane

Escada de acesso ao deck / deck (cobertura)

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Reserva Natural EXT 19x90.2, Eliane

Piscina

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
REVESTIMENTO	Square Safira BR Mesh, Eliane (azul escuro) Square Laguna BR Mesh, Eliane (azul claro)

3.3. Cargas máximas admissíveis - Instalações Elétricas e Pontos de instalações sanitárias

A seguir estão listadas as cargas máximas admissíveis nas instalações elétricas.

Tabelas 2 e 3 - Cargas máximas admissíveis – Apartamentos – Pavimentos tipo 01-14

QLF APTO. TIPO - QUADRO DE LUZ FORÇA GERAL - TERMINAÇÕES 01/02/03																							
Circuito	Ilum.	Tomadas			Split (BTU'S)		Chuveiro	Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente p/ Fase			Condutor (mm²)			Ambiente
					9000	18000								Amp. (A)	Nº de polos	Curva	A	B	C	F	N	PE	
	Fluor. Compa. 20W	100W	480W	1.000W	1.900W	5.400W																	
1	19	-	-	-	-	-	380	0,95	400	0,60	228	1,1	16	1	C	400	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação geral	
2	-	22	-	-	-	-	2.200	0,80	2.750	0,40	880	5,0	20	1	C	-	2.750	-	-	2,5	2,5	2,5	Tomadas uso geral
3	-	-	-	-	1	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	-	1.053	2,5	2,5	2,5	Split suite opcional	
4	-	-	-	-	1	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	1.053	-	-	2,5	2,5	2,5	Split suite	
5	-	-	-	-	1	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	1.053	-	2,5	2,5	2,5	Split suite Master	
6	-	-	-	-	-	1	1.900	0,95	2.000	1,00	1.900	9,1	20	1	C	-	2.000	-	2,5	2,5	2,5	Split sala estar/jantar	
7	-	6	8	-	-	-	4.440	0,80	5.550	0,40	1.776	10,1	25	1	C	-	-	5.550	4,0	4,0	4,0	Tomadas Cozinha, Área Serv. e BWC's	
8	-	-	-	-	-	1	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	5.400	-	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite	
9	-	-	-	-	-	1	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	-	-	5.400	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite opcional	
10	-	-	-	-	-	1	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	5.400	-	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite Master	
11	-	-	-	-	-	1	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	-	5.400	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite Master	
Total	19	28	8	3	1	4	33.520	0,95	35.458	0,54	18.152	29,1	50	3	C	12.253	11.203	12.003	10,0	10,0	10,0	Ramal de alimentação	

QLF APTO. TIPO - QUADRO DE LUZ FORÇA GERAL - TERMINAÇÕES 04/05/06																							
Circuito	Ilum.	Tomadas			Split (BTU'S)		Chuveiro	Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente p/ Fase			Condutor (mm²)			Ambiente
					9000	18000								Amp. (A)	Nº de polos	Curva	A	B	C	F	N	PE	
	Fluor. Compa. 20W	100W	480W	1.000W	1.900W	5.400W																	
1	16	-	-	-	-	-	320	0,95	337	0,60	192	0,9	16	1	C	337	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação geral	
2	-	22	-	-	-	-	2.200	0,80	2.750	0,40	880	5,0	20	1	C	2.750	-	-	2,5	2,5	2,5	Tomadas uso geral	
3	-	-	-	-	1	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	-	1.053	2,5	2,5	2,5	Split suite opcional	
4	-	-	-	-	1	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	1.053	-	-	2,5	2,5	2,5	Split quarto	
5	-	-	-	-	1	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	1.053	-	2,5	2,5	2,5	Split suite Master	
6	-	-	-	-	-	1	1.900	0,95	2.000	1,00	1.900	9,1	20	1	C	2.000	-	-	2,5	2,5	2,5	Split sala estar/jantar	
7	-	6	7	-	-	-	3.960	0,80	4.950	0,40	1.584	9,0	25	1	C	4.950	-	-	4,0	4,0	4,0	Tomadas Cozinha, Área Serv. e BWC's	
8	-	-	-	-	-	1	5.400	1,00	5.400	0,68	3.672	24,5	25	1	B	-	5.400	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite opcional	
9	-	-	-	-	-	1	5.400	1,00	5.400	0,68	3.672	24,5	25	1	B	-	-	5.400	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite master	
Total	16	28	7	3	1	2	22.180	0,92	23.995	0,67	14.900	24,4	32	3	C	11.089	6.453	6.453	6,0	6,0	6,0	Ramal de alimentação	

Tabelas 4 e 5 - Cargas máximas admissíveis – Apartamentos – Pavimento tipo Cobertura

QLF COBERTURA - QUADRO DE LUZ FORÇA GERAL - TERMINAÇÃO 04 E 06																									
Circuito	Ilum.	Tomadas			Split (BTU'S)		Chuveiro	Motores		Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente p/ Fase			Condutor (mm²)			Ambiente
					9000	18000		1/3cv	Pot. (W)							Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda							
	Fluor. Compa. 20W	100W	480W	1000W	1900W	5400W	520W			A	B	C	F	N	PE										
1	16	-	-	-	-	-	-	-	320	0,95	337	0,60	192	0,9	16	1	C	337	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação geral	
2	-	22	-	-	-	-	-	-	2.200	0,80	2.750	0,40	880	5,0	20	1	C	2.750	-	-	2,5	2,5	2,5	Tomadas uso geral	
3	-	-	-	-	1	-	-	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	-	1.053	2,5	2,5	2,5	Split suite opcional	
4	-	-	-	-	1	-	-	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	1.053	-	-	2,5	2,5	2,5	Split quarto	
5	-	-	-	-	1	-	-	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	-	1.053	-	2,5	2,5	2,5	Split suite Master
6	-	-	-	-	-	1	-	-	1.900	0,95	2.000	1,00	1.900	9,1	20	1	C	2.000	-	-	2,5	2,5	2,5	Split sala estar/jantar	
7	-	6	7	-	-	-	-	-	3.960	0,80	4.950	0,40	1.584	9,0	25	1	C	4.950	-	-	4,0	4,0	4,0	Tomadas Cozinha, Área Serv. e BWC's	
8	-	-	-	-	-	-	1	-	5.400	1,00	5.400	0,68	3.672	24,5	25	1	B	-	-	5.400	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite opcional
9	-	-	-	-	-	-	1	-	5.400	1,00	5.400	0,68	3.672	24,5	25	1	B	-	-	5.400	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite master
10	8	4	3	-	-	-	-	-	2.000	0,80	2.500	0,40	800	4,5	16	1	C	-	-	2.500	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas área externa
11	-	-	-	-	-	-	-	1	520	0,71	732	1,00	520	3,3	16	1	C	-	-	732	-	2,5	2,5	2,5	Bomba piscina
Total	24	32	10	3	1	2	1	1	24.700	0,91	27.227	0,66	16.220	27,1	50	3	C	11.089	8.953	7.185	10,0	10,0	10,0	Ramal de alimentação	

QLF COBERTURA - QUADRO DE LUZ FORÇA GERAL - TERMINAÇÕES 01 E 03																									
Circuito	Ilum.	Tomadas			Split (BTU'S)		Chuveiro	Motores		Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente p/ Fase			Condutor (mm²)			Ambiente
					9000	18000		1/3cv	Pot. (W)							Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda							
	Fluor. Compa. 20W	100W	480W	1.000W	1.900W	5.400W	520W			A	B	C	F	N	PE										
1	19	-	-	-	-	-	-	-	380	0,95	400	0,60	228	1,1	16	1	C	400	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação geral	
2	-	22	-	-	-	-	-	-	2.200	0,80	2.750	0,40	880	5,0	20	1	C	-	-	2.750	-	2,5	2,5	2,5	Tomadas uso geral
3	-	-	-	-	1	-	-	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	-	1.053	-	2,5	2,5	2,5	Split suite opcional
4	-	-	-	-	1	-	-	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	1.053	-	-	2,5	2,5	2,5	Split suite	
5	-	-	-	-	1	-	-	-	1.000	0,95	1.053	1,00	1.000	4,8	20	1	C	-	-	1.053	-	2,5	2,5	2,5	Split suite Master
6	-	-	-	-	-	1	-	-	1.900	0,95	2.000	1,00	1.900	9,1	20	1	C	-	-	2.000	-	2,5	2,5	2,5	Split sala estar/jantar
7	-	6	8	-	-	-	-	-	4.440	0,80	5.550	0,40	1.776	10,1	25	1	C	5.550	-	-	4,0	4,0	4,0	Tomadas Cozinha, Área Serv. e BWC's	
8	-	-	-	-	-	-	1	-	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	-	-	5.400	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite
9	-	-	-	-	-	-	1	-	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	-	-	5.400	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite opcional
10	-	-	-	-	-	-	1	-	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	5.400	-	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite Master	
11	-	-	-	-	-	-	1	-	5.400	1,00	5.400	0,48	2.592	24,5	25	1	B	-	-	5.400	-	4,0	4,0	4,0	Ponto elétrico para chuveiro - w.c.b. suite Master
12	10	4	3	-	-	-	-	-	2.040	0,80	2.550	0,40	816	4,6	16	1	C	-	-	2.550	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e Tomadas da área externa
13	-	-	-	-	-	-	-	1	520	0,71	732	1,00	520	3,3	16	1	C	732	-	-	2,5	2,5	2,5	Bomba da piscina	
Total	29	32	11	3	1	4	1	1	36.080	0,93	38.740	0,54	19.488	31,7	50	3	C	13.135	14.603	11.003	10,0	10,0	10,0	Ramal de alimentação	

IMPORTANTE: Os disjuntores não devem ser substituídos, não devem ser utilizados benjamins (ou “Ts”) para acionamento simultâneo de diversos equipamentos, nem tampouco devem ser realizadas quaisquer outras alterações indevidas nas instalações elétricas, com a finalidade de se evitar riscos de curto-circuito, sobrecorrentes, entre outros prejuízos ao sistema elétrico.

Tabela 6 - Pontos de instalações hidrossanitárias - áreas privadas

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS - NÚMERO DE PONTOS	Água Fria	Água Quente	Esgoto (ralos)
Cozinha	01	00	01
Área de serviço	02	00	03
Sanitários	03	00	03
Varanda	00	00	01

3.4. Pedido de ligações

Água

O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, já estão em pleno funcionamento. Companhia de Saneamento de Alagoas (CASAL): 0800 - 0820195 (atendimento ao cliente). www.casal.al.gov.br

Energia elétrica

Solicite a ligação à Eletrobrás Distribuição Alagoas, pelos telefones 0800- 082-0196 / (082) 2126-9300. Você deve dirigir-se aos centros de atendimento listados abaixo com o contrato de compra e venda, RG e CPF. - CEAC – Farol (Galeria Jardim Alagoas) Rua Comendador Francisco Amorim Leão, 240 Farol, das 8h às 16h; - CEAC – Centro Rua José Bonifácio, 168 Centro, das 8h às 16h; - CEAC – Miramar (Shopping Miramar) Av. Juca Sampaio Feitosa, das 8h às 16h. www.eletobrasalagoas.com

Telefone

A solicitação de instalação ou transferência da linha telefônica deverá ser feita à operadora de sua preferência. Tenha em mãos seus documentos.

Gás

O condomínio está conectado à rede externa de gás (GÁS NATURAL). As instalações foram devidamente aprovadas, através de Vistoria Prévia, feita pelo fiscal da ALGÁS. Existe um medidor único no empreendimento e a conta será rateada entre as unidades. Telefones: SAC 0800-2849220 / Plantão 24 horas 0800-2840082

4. Fornecedores

4.1. Relação de Fornecedores

Tabela 7 - Relação de fornecedores

MATERIAL	FORNECEDOR	FONE
Cerâmicas áreas comuns e piso dos apartamentos	Elizabeth Revestimentos Cerâmicos	(82) 99115-8878 (Luciane)
Bombas da piscina	Albacete Ind. e Com. de Equipamentos de Lazer	(21) 2741-8000
Sauna úmida		
Bombas de drenagem, recalque e incêndio	Alcom Motores	(82) 3036-6868
Brinquedos do playground	Xalingo (Brinquedos)	(82) 99982-4895 / (51) 3719-9800
Churrasqueira	Paulo César Pereira Leite	(82) 98829-9874 / 3033-8337
Comunicação visual	Infinni	(82) 3432-0719
Corrimão da escadaria/ Piscina / Telas e tubos miniquadra	EL Barreto Sobrinho Comércio ME	(82) 98862-8136 / 98844-4334
Cuba de aço inox	Tramontina Teec S/A	(54) 3461-8700
Elevadores	Elevadores AtlasShindler	(82) 3217-5000/ 0800 055 1918
Instalação de Split	V&A Engenharia	(82) 99971-1701
Equipamentos de combate a incêndio (extintores, mangueiras e hidrantes)	Metal Casty Ltda.	(11) 2701-2220
Esquadrias de alumínio	Perfilesquadrias	(82) 3320-1499 / 3320-7108
Fechaduras e dobradiças	Lafonte	(82) 98876-0608 (Roberta Santana)
Forros e paredes de gesso	Geserv Gesso Serviço Ltda.	(81) 9322-7750 / 8814-1652
Assentamento de portas/ Forro PVC	DM dos Santos	(82) 98163-3189
Impermeabilizações	Castelo Impermeabilizações	(82) 99302-5996 (Josué)
Instalações hidráulicas e elétricas	Ilumina Instalações Ltda.	(82) 3377-0183
Instalações de gás	Tecgás	(82) 3334-1238
Interruptores, tomadas de energia e espelhos	Iriel Ind. Com. de Sistemas Elétricos Ltda.	(82) 98877-4641
Paisagismo	Terra Vida	(82) 98808-2681
Metais sanitários	Fabrimar S.A Indústria e Comércio	(82) 99381-1294
Louças sanitárias	Celite - Roca Sanitários Brasil Ltda.	(82) 99982-1304
Marcenaria (Recepção)	JPB Modular	(82) 99982-2736 (Vando)
Pintura	Santos Pintura Ltda.	98738-5154 / 99308-3218
Portas corta-fogo	Assa Bloy - EPP (Metálica)	(82) 98876-0608 (Roberta)
Portas de madeira	Pormade/ DRZ	0800-42-2323
Portões automatizados	B L Box Vidros e Esquadrias Ltda.	(82) 3320-1499 / 3320-7108
Vidros		

Guarda-corpo da varanda, piscina e portões de acesso		
Esquadrias de Alumínio		
Revestimento cerâmico externo	Eliane Revestimentos Cerâmicos	(82) 99939-1104 (Leonardo)
Pedras Naturais (Tampas e soleiras)	Marcogran Comércio de Mármore e Granito Ltda.	(82) 3359-1730 / 3359-6056 / 99982-0688
Telefonia e interfones	HelvioPatricio Marques da Mota	(82) 98877-8960 / 99995-4349 / 99361-3535 / 3021-0926 / 99927-8822
Tintas	Ibratin Nordeste Ltda.	(82) 2121-4949 / 2121-4910
Tintas	Casa das tintas Ltda	(82) 2122-2324
Xadrez Gigante	Kashmir Decorações	(11) 3676-0613
Espelhos	Art Vidros	(82) 3327-4059 (Carla)
Piso Emborrachado (Fitness)	Procar	(82) 3223-8654 (Felipe)
Carramachão	Amaru Sustentabilidade	(82) 99985-4835 (Shirlan)
Peças em metalon	Almir Serralheiro	(82) 98829-5169
Mesas de jogos	Brinquelazer	(82)3231-8859 (Pablo)
Piso emborrachado (Playground)	Aubicon	(82) 99403-4141 (Alex)
Grama Sintética (Miniquadra e Minigolfe)	Art Módulo	(82) 3326-4020 (Erasto)
Poltronas (Recepção e Aparador Home)	VB Class	(82) 98174-6234 (Christiane Dias)
Papéis de Parede (Sala de Estudos / Brinquedoteca / Berçário)	Bonton	(82) 99444-6860 / (82) 3231-6611 (Rita de Cássia)
Sofás e Centros (Recepção / Salão de Festas / Gourmet)	Comoditá	(82) 98881-0570/(82) 3325-4890 (Ítalo Leite)
Quadros	Victor Artes	(82) 99682-0304 / (82) 3337-3911 (Vinícius Melo)
Chaise	Artjunco	(82) 3221-4835 (Kassianne Arruda)
Máquinas e Acessórios da Academia	Fit4	(82) 99341-3013 (Marcos Antônio)
Mesas (Halls / Centro Recepção / Árvore Brinquedoteca)	Lacanorte	(82) 99979-5354 (Alexandre)
Mesas e cadeiras	4fouroffice	(82) 3024-0803 / (82) 99945-0106 (Luciano)
Caixas de Metal	Brasilplas	(82) 3317-1090 (Melo Junior)
Combogós	Leroy Merlin	(82) 4020-5376 (Genilson)
Freezer Horizontal	Pollomaq	(11) 2645-4844 (Dominique)
Luminárias e Lâmpadas	Metal Domado Bella Itália Luminatti	(82) 3325-3291 / (82) 98846-0498 (Leonardo Tavares)

4.2. Serviços de utilidade pública

Tabela 2 - Serviços de utilidade pública

CONCESSIONÁRIA	TELEFONE	EMAIL OU SITE
CEAL – Eletrobras Distribuição Alagoas	0800 082 0196	www.eletobrasalagoas.com
CASAL – Companhia de Saneamento de Alagoas	0800 0820195	www.casal.al.gov.br
CBMAL – Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas	(82) 3315 - 2840 / 193	www.cbm.al.gov.br
Prefeitura de Maceió	(82) 3315 - 5070	www.maceio.al.gov.br
PMAL – Polícia Militar de Alagoas	190	-
SAMU – Serviço de Atendimento Móvel de Urgência	192	-
IBAMA – Alagoas	(82) 2122 – 8300	supes.al@ibama.gov.br

5. Operação, uso e limpeza

5.1. Instalação de equipamentos e acessórios

5.1.1. Instalação elétrica

O quadro de distribuição de energia do imóvel é entregue totalmente identificado. Essa identificação visa facilitar a sua utilização.

Na instalação das luminárias, o profissional contratado deverá ser um eletricitista capacitado, que saiba identificar os circuitos e isolar os fios adequadamente. Para uma maior proteção dos usuários, nos circuitos de força (tomadas localizadas em áreas molhadas) são instalados os dispositivos DR que se localizam no quadro de distribuição de energia. Qualquer fuga de energia, o DR desarma, protegendo contra choques elétricos. Se isso ocorrer, chame um profissional habilitado para verificar o equipamento ou o circuito que está causando o problema.

Para a utilização de chuveiros elétricos, recomenda-se a utilização dos chuveiros com resistência blindada, uma vez que os mesmos tem um proteção ao redor da resistência, que evita que a corrente elétrica escape através da água, diminuindo consideravelmente a possibilidade de choques elétricos. Além disso, ainda são muito mais duráveis, se comparados com os de resistência normal.

5.1.2. Colocação de acessórios em paredes e pisos

IMPORTANTE: Recomenda-se o uso de peças móveis (como, por exemplo, armários e gabinetes) apoiados no chão, que dispensem furações.

Para a fixação de acessórios (quadros, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Na fixação de objetos nas paredes, verificar no projeto entregue pela construtora ao síndico e o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, de gás, elétricas ou posição de pilares ou vigas (peças estruturais que oferecerão uma maior resistência à perfuração);
- Deve ser evitado o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento da parede. Para melhor fixação de elementos suspensos, recomenda-se o uso de parafusos cabeça chata comprimento 60 mm, e corpo com diâmetro de 5mm, e bucha universal UX de diâmetro de 8mm;

- Ao adquirir armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não danificarem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento;
- Evitar perfuração da parede próxima ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- Não furar os pisos dos banheiros para evitar danos na impermeabilização;

5.1.3. Colocação e transporte de móveis

Para a decoração do apartamento, os seguintes aspectos devem ser observados:

- As dimensões dos móveis e equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos ambientes (ver projetos entregues pela Construtora ao síndico);
- As dimensões dos móveis e equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões da escada e com o vão das portas de entrada do apartamento (1,40m x 2,10m) e demais ambientes.

5.2. Responsabilidades relacionadas à manutenção

A convenção de condomínio, elaborada de acordo com as diretrizes do Código Civil Brasileiro (nos seus artigos 1332, 1333 e 1334), estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos condôminos, síndico e conselho consultivo e/ou fiscal. O regimento interno, aprovado conjuntamente com a convenção na assembleia de instalação do condomínio, complementa as regras de utilização do empreendimento.

Ressalta-se a importância dos envolvidos em praticar os atos que lhes são atribuídos pela legislação, pela convenção e pelo regulamento interno.

Abaixo estão relacionadas algumas responsabilidades referentes à manutenção das edificações, de acordo com as normas ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, ABNT NBR 15575 e normas específicas de diversos sistemas que possuem descrição de manutenções necessárias:

5.2.1. Incorporadora / Construtora

- Entregar o Termo de Garantia e o Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, conforme ABNT NBR 14037;

- Fornecer toda a documentação técnica e legal referente ao empreendimento;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao condomínio;
- Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia.
- Elaborar o programa de manutenção do condomínio, conforme ABNT NBR 5674 e descrito na ABNT NBR 14037.

5.2.2. Conselho deliberativo ou fiscal

- Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção.

5.2.3. Proprietário/usuário

- Ao realizar a manutenção em seu imóvel, observar e seguir o estabelecido neste Manual;
- Fazer cumprir e prover os recursos para a realização das atividades de manutenção, bem como para o programa de gestão da manutenção das áreas comuns;
- Coletar e armazenar documentação que comprove a realização da manutenção da sua unidade;
- No caso de revenda ou locação, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes.

Para conservação das condições mínimas de habitabilidade, conforto e segurança do imóvel, é imprescindível que sejam tomados os devidos cuidados no uso e limpeza e que seja realizado o Programa de Manutenção Preventiva da unidade habitacional e das áreas comuns do condomínio. Assim haverá um menor desgaste de materiais e peças, evitando-se danos e o envelhecimento precoce das partes do imóvel.

De acordo com a NBR 5674 – Manutenção de Edificações, **a responsabilidade principal pela manutenção é do proprietário do imóvel ou seu representante legal.**

A seguir estão descritos os sistemas construtivos utilizados no empreendimento e os cuidados básicos necessários nas operações de uso, limpeza e manutenção dos sistemas e componentes da edificação.

A realização de manutenção preventiva e das inspeções técnicas indicadas neste Manual é de responsabilidade exclusiva do condomínio e dos proprietários das unidades, devendo os mesmos seguirem rigorosamente as atividades e prazos estabelecidos, a fim de assegurar as garantias legais e contratuais.

5.3. Superestrutura de Concreto Armado

5.3.1. Descrição do sistema

Fundações e sistema predial em concreto armado, com projeto elaborado pela Stabile Engenharia. Toda a superestrutura da edificação foi realizada em estrutura apertada de concreto armado.

De forma simplificada, todas as tensões produzidas pela construção (superestrutura), seja por peso próprio da estrutura, sua sobrecarga por uso e ação do vento, são transferidas das lajes e vigas para os pilares de concreto armado, que as transmitem diretamente para as fundações, que tem por função final dissipá-las no solo.

O concreto é um compósito de cimento, agregados, água e aditivos, que sozinho suporta elevadas cargas de compressão. Em contrapartida o concreto fissa quando é solicitado a esforços de tração maiores do que o suportado (variando em torno de 10% do que resiste à compressão). Já o aço é uma liga de ferro e carbono que possui elevada capacidade de suportar o efeito de tração.

Estruturas de concreto armado são aquelas em que o concreto e o aço são combinados de forma a suportar esforços de tração e de compressão solicitantes pela estrutura continuamente, com o concreto resistindo à compressão e a armação resistindo aos esforços de tração.

Obs: É normal que, por algum tempo, após o término da construção, apareçam micro fissuras nas paredes e/ou tetos, principalmente nos andares mais altos e nos mais baixos. Não se preocupe se isso acontecer, trata-se de consequência de uma acomodação natural das fundações e da estrutura do edifício ao terreno.

5.3.2. Cuidados de uso

- Evitar o lançamento de produtos químicos sobre a superfície do concreto;
- Evitar grandes choques à estrutura;
- Evitar focos de fogo sobre a superfície do concreto;

- Fazer a manutenção dos outros sistemas que protegem as estruturas de concreto (Revestimento interno e externo, impermeabilização, etc.);
- Qualquer alteração no projeto original de arquitetura deverá estar de acordo com as cargas adotadas no projeto inicial;
- Qualquer reforma que implique em interferência com a estrutura deve ser, sempre que possível, evitada;
- Evitar o acúmulo de água em locais aonde não houve proteção adequada à estrutura, Exemplos: Vazamentos, acúmulo de água em fachadas e marquises;
- Realizar a manutenção periódica dos lugares com pouca ventilação e submetidos à umidade excessiva e constante, como forro de saunas e pisos sobre terrenos;
- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos da estrutura (laje ou parede) para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais (paredes e lajes), como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar a parede ou laje em concreto, consultar projetos e detalhamentos contidos nesse Manual, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais;
- Procurar manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente da condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).
- Não retirar parcial ou completamente nenhuma das paredes do apartamento, por conta de possíveis reformas, pois todas elas possuem função estrutural.

5.3.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais existentes;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas.

5.3.4. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.4. Instalações Hidráulicas – Água Potável

5.4.1. Descrição do sistema

Conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água fria potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização. Os projetos de Instalações Hidrossanitárias foram realizados pela Empresa Engenharq – Medeiros Engenharia e Arquitetura Ltda.

Origem do sistema: O fornecimento de água do empreendimento é feito pela CASAL (Companhia de Saneamento de Alagoas). Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), localizado na calçada da Rua Paulia Maria de Mendonça, a água é transmitida para o reservatório inferior do condomínio, que contém 123.250 L.

Medição de consumo: Na tubulação de alimentação existem hidrômetros que medem o consumo de água de cada apartamento.

Este sistema funciona basicamente com um medidor colocado depois do registro geral e poderá fazer a medição do consumo de água por apartamento. Toda a infraestrutura de tubulações é disponibilizada pela construtora.

Reservação: Do reservatório inferior, a água potável é bombeada para o reservatório superior através de sistema de moto-bombas submersas de recalque, controladas por sistema eletromecânico. Bombas de recalque com vazão de 4,4 L/s, altura manométrica = 59 mca e potência 9,0 cv. **Atenção! A regulagem existente no relé das bombas nunca deve ser alterada.**

O condomínio possui um (01) reservatório superior, capacidade de armazenamento de 58.330 L, sendo 15.500 L de reserva de incêndio.

O reservatório inferior, localizado no subsolo, possui torneira de bóia automática e capacidade compatível com o consumo do prédio

Distribuição: As tubulações seguem do reservatório superior para o barrilete. Então as tubulações alimentam os andares, denominando-se prumadas de água fria. Nas unidades, as prumadas sofrem derivações dotadas de registros de manobra, após os quais passarão a ser chamados de ramais de distribuição de água, que alimentam os diversos pontos, tais como: vasos sanitários, chuveiros, pias etc.

Sistema de redução de pressão: Existe válvula redutora de pressão no pavimento garagem, que diminui a pressão da água na entrada da prumada ascendente de água fria, quando a mesma for superior ao especificado em projeto.

Sistema de aviso: Tubulação de extravasão, localizada no reservatório superior, destinada a conduzir parte do excesso de água para um local visível, servindo de aviso de falha no sistema de reserva do edifício. Equipamento comumente chamado de “ladrão”.

5.4.2. Cuidados de uso

- Não apertar em demasia os registros, torneiras;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Foi executada previsão para instalação de chuveiro elétrico de 220V nos banheiros dos apartamentos. O chuveiro deverá ser adquirido e instalado por profissional habilitado e deverá ter resistência blindada compatível com o Disjuntor Residual – DR instalado. No caso, o chuveiro elétrico a ser instalado deve ser de 200V com resistência blindada com potência máxima de 5.500 Watts;
- Conforme recomendação da Norma Brasileira ABNT NBR 5626:2008, a vazão para as duchas, considerada nas instalações hidráulicas entregues, é de 0,2 litros/segundo ou 12 litros/minuto. Caso ocorra a utilização de equipamentos com vazão maior do que a especificada, em qualquer ponto do apartamento, a construtora não garantirá o bom funcionamento do sistema e a responsabilidade por qualquer mau funcionamento passa a ser do condômino;

- Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas dos vasos sanitários;
- Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos;
- Os metais sanitários de seu apartamento são de qualidade comprovada, em latão cromado, não necessitando de manutenção preventiva de grande monta;
- O cromado, por se tratar de material adicionado por deposição eletrolítica, não deve ser limpo nunca com o uso de palhas de aço, saponáceos ou similares, sob pena de sua remoção;
- O maior problema que ocorre neste tipo de instalação decorre, geralmente, da perfuração do tubo por parte de terceiros, quando da fixação de armários, quadros, espelhos, etc. Portanto, ANTES de efetuar qualquer um destes serviços, lembre-se que você poderá ocasionar o alagamento de, no mínimo, seu apartamento, quando não o de todos localizados abaixo de você, com a perda de carpetes, pinturas, forros, móveis e etc.

Para evitar isto, CONSULTE SEMPRE os projetos de instalações ANTES da execução destes serviços, mesmo porque, caso você atinja uma rede elétrica na perfuração, você ou seu operário poderá morrer eletrocutado.

5.4.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 3 - Manutenções (Instalações hidráulicas - água potável)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Proprietário
	Verifique a estanqueidade dos registros de gaveta	Proprietário
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Proprietário
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Proprietário

A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga.	Proprietário
	Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	Proprietário / Empresa capacitada

5.4.4. Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Reparos em equipamentos executados por pessoas não capacitadas;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.

5.4.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.5. Instalações Hidráulicas – Esgoto / Estação de tratamento de efluentes (ETE)

5.5.1. Descrição do sistema

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis dos pontos de captação das edificações ao ponto destinado pela concessionária de serviço público ou ponto de tratamento da mesma. Os projetos de Instalações Hidrossanitárias foram realizados pela Empresa Engenharq – Medeiros Engenharia e Arquitetura Ltda.

Origem do sistema (Esgoto): As instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta;

Distribuição (Esgoto): Dos ramais de coleta, o esgoto segue para as colunas de esgoto através dos andares dos blocos até os coletores. Após o tratamento desse esgoto nas Estações de Tratamento mencionadas, os efluentes são encaminhados para a rede pública da CASAL.

Origem do sistema (Gordura): Pontos de captação, específicos e previstos em projeto

Distribuição (Esgoto): A gordura acumulada deverá ser retirada manualmente em pontos específicos e destinados a este fim, e os fluidos seguem para os ramais de coleta e tratamento. Esses pontos estão dispostos no subsolo, são as caixas de gordura e inspeção.

5.5.2. Cuidados de uso

- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinhas;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água;
- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;

- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobrecarregar as louças sobre a bancada;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Não apertar em demasia registros, torneiras, etc;
- Durante a inspeção de filtros, torneiras e chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante.

5.5.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 4 - Manutenções (Instalações Hidráulicas – Esgoto / Estação de tratamento de efluentes (ETE))

	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Limpar os elementos do sistema.	Proprietário
A cada 6 meses	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga (vaso sanitário)	Proprietário
A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Proprietário

5.5.4. Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Reparos em equipamentos executados por pessoas não capacitadas;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;
- Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas.

5.5.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação.

5.6. Instalações Elétricas

5.6.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada para a edificação, conforme projeto específico elaborado pela Empresa ERF Engenharia Elétrica de Instalações dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras (ABNT) e analisado por concessionária local.

Medidores elétricos: O Condomínio possui um medidor geral, localizado na sala de medidores do subsolo, que mede o consumo de energia das áreas comuns e áreas privativas.

Quadros de distribuição: Cada apartamento possui um quadro de distribuição, onde está instalada a chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos da unidade. No lado interno do quadro, está a relação dos circuitos e o campo de atuação de cada um. Estes quadros foram projetados e rigorosamente executados dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidades diferentes.

Nas áreas comuns, esses quadros estão localizados no estacionamento / circulação de veículos do pavimento subsolo, bicicletário, sala do gerador, guarita, área livre para recreação, sauna, sala do síndico e casa de máquinas / casa de bombas, cada um referente a conjuntos de ambientes.

Disjuntor geral: Localizado no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia da unidade. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue o disjuntor geral.

Interruptor diferencial residual (DR): Dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege tanto contra choques elétricos como contra pequenas fugas de corrente.

Disjuntores parciais: A principal função dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desativando o circuito automaticamente quando isso ocorrer.

Tomadas e interruptores: Estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas (Indicar anexo). A instalação elétrica dos apartamentos prevê todas as tomadas com voltagem 220V.

TUG (Tomada de Uso Geral): Destinada à ligação de mais de um equipamento (não simultaneamente) e cuja corrente de consumo não seja superior a 10 A (ampère). São tomadas para liquidificador, geladeira, ventilador, ferro elétrico, televisão, DVD, equipamento de som etc.

TUE (Tomada de Uso Específico): Usada para alimentar de modo exclusivo equipamento com corrente nominal superior a 10 A, como torneira elétrica, lavadora de louças, chuveiro, ar-condicionado, etc.

As tomadas seguem o novo padrão brasileiro da ABNT NBR 14136.

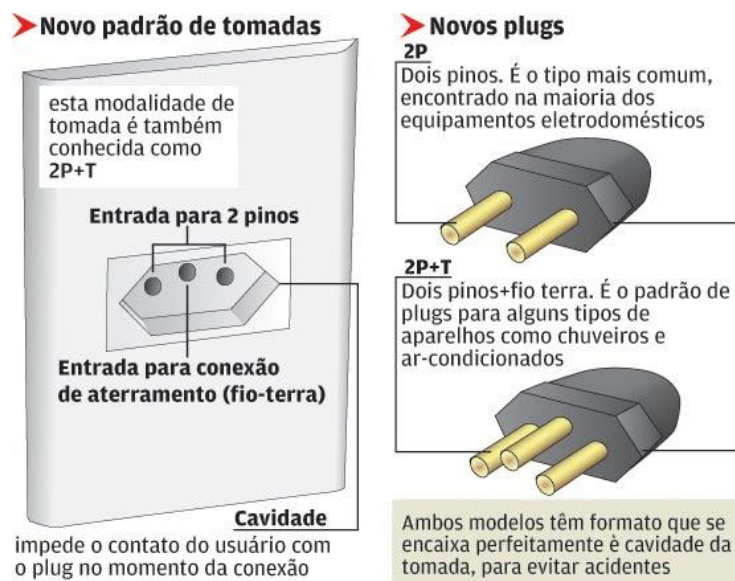


Figura 11 - Novo padrão de tomadas

Circuitos: é o conjunto de tomadas, pontos de iluminação e interruptores, cuja a fiação encontra-se interligada.

Os chuveiros elétricos, condicionadores de ar, tomadas de cozinha e área de serviço, possuem circuitos especiais com características diferentes do restante do apartamento, inclusive no que se refere à bitola dos fios e disjuntores que alimentam estas cargas.

Se o condômino necessitar instalar qualquer aparelho que não tenha sido inicialmente previsto no projeto, como máquina de lavar pratos, secadora de roupas, aquecedor e fogão elétrico, dentre outros, a construtora deve ser consultada e nunca ser permitida a modificação de qualquer instalação ou seu acréscimo sem o nosso prévio conhecimento, sob pena do encerramento instantâneo da garantia.

5.6.2. Cuidados de uso

- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica. Os quadros possuem esquema identificando os circuitos e suas respectivas correntes suportadas (amperagem);
- No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor associado se desligará automaticamente. Neste caso, o acionamento do disjuntor já possibilitará o uso do circuito;
- Se após desligamento o disjuntor for novamente ligado e ele voltar a desligar, é sinal que há uma sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto circuito ou o próprio circuito está em curto. Neste caso, deve-se manter o disjuntor desligado e chamar um profissional habilitado;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;
- Foi executada previsão para instalação de chuveiro elétrico de 220V nos banheiros. O chuveiro deverá ser adquirido e instalado por profissional habilitado e deverá ter resistência blindada compatível com o Disjuntor Residual – DR instalado. No caso, o chuveiro elétrico a ser instalado deve ser de 200V com resistência blindada com potência máxima de 5.500 Watts;
- Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção de qualquer instalação elétrica ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, o disjuntor associado ao circuito deverá ser desligado e, havendo dúvida, desligar o disjuntor geral;
- Nunca permitir a ligação de equipamentos, como máquina de solda, furadeira, etc., derivando diretamente do barramento geral;
- Lembre-se que as instalações elétricas de seu apartamento foram dimensionadas para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua

instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante;

- As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados observando-se especialmente o aterramento, a voltagem, a bitola, a qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugues dos equipamentos;
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros;
- Não utilizar benjamins (“T”) ou dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada ou ainda extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theater, central de telefone etc.;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade.

5.6.3. Informações adicionais

- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Não colocar líquidos ao contato dos componentes elétricos do sistema;
- Os cabos alimentadores, que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos, não poderão possuir derivação de suprimento de energia;
- Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica;
- Somente profissionais habilitados deverão ter acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, evitando curto-circuito, choque, risco à vida etc.;
- Não pendurar objetos nas instalações aparentes;

- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco;
- A iluminação indireta feita com lâmpadas tende a manchar a superfície do forro de gesso, caso esteja muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos;
- Toda instalação ou parte que, como resultado das verificações, for considerada insegura deve ser imediatamente desenergizada, no todo ou na parte afetada, e somente deve ser recolocada em serviço após correção dos problemas detectados.

5.6.4. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 5 - Manutenções (Instalações elétricas)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 meses	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Proprietário
		Empresa capacitada
A cada 1 ano	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.6.5. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Evidenciado substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciado o uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente (antigos), equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Evidenciada sobrecarga nos circuitos, por causa da ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se evidenciada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias;

5.6.6. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.7. Sistema de combate a princípio de incêndio (Extintores)

5.7.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a combate a início de incêndio composto por conjunto de extintores com objetivo de extinguir o fogo e evitar sua propagação. Foram instalados extintores dos tipos: PQS (pó químico seco), CO2 (gás carbônico) e H2O (água pressurizada).

IMPORTANTE! O sistema de combate a princípio de incêndio deve ser utilizado apenas para combate de pequeno foco de início de incêndio, caso o incêndio já esteja instaurado, se deve proceder com a evacuação do local imediata e solicitação de apoio dos bombeiros.

5.8. Telefonia, Dados, Circuitos de CFTV e Sistema de Interfones

5.8.1. Descrição do sistema

Telefonia – Sistema de telecomunicação por voz, que compartilha números de linhas externas com concessionárias para a realização de chamadas de voz externas;

Sistema de interfonos – Sistema que conecta os telefones internos, por meio de uma central, localizada na guarita (portaria), sem acesso às concessionárias.

Dados – Todas as instalações necessárias para o uso de internet e antena para canais fechados.

Circuitos de CFTV – Conjunto de câmeras de segurança que monitoram o condomínio através da guarita. Seu apartamento possui uma rede telefônica distribuída na sala e em cada quarto, já interligada, permitindo que você instale o seu aparelho em qualquer ambiente, apenas removendo do local onde se encontra e instalando-o no outro ambiente através da conexão na tomada apropriada (Padrão Telebrás) existente na parede.

A guarita possui um telefone com bina, que identifica o número do apartamento que está se comunicando. O Edifício possui ainda 1 (um) Porteiro Eletrônico, instalado externamente ao prédio que chama a portaria.

Para comunicação entre apartamentos, basta digitar o número do apartamento desejado e para comunicação com a guarita, basta digitar 94.

O empreendimento está com infraestrutura para portaria virtual, caso o condomínio ache necessário e conveniente está alteração. Consultar o projeto entregue referente a este tipo de instalação.

No prédio, existe uma rede de TV coletiva, distribuída na sala, quartos e suite de cada apartamento, permitindo que você instale o seu aparelho de TV em qualquer destes ambientes.

O condomínio deverá escolher quais os tipos de redes de TV por assinatura (coletiva) serão instaladas no Edifício, ou seja, ter apenas uma antena por cada empresa de sistema de TV escolhida. A tubulação existente no Edifício suporta no máximo 02 (duas) redes de TV por assinatura.

5.8.2. Cuidados de uso

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito;
- Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos.

5.8.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, deve ser acionada equipe técnica capacitada e somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 6 - Manutenções (Telefonia e sistema de interfones)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções, caso necessário.	Empresa especializada

5.8.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- Em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.

5.8.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.9. Impermeabilização

5.9.1. Descrição do sistema

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluídos ou vapores e da úmida de em áreas molhadas.

São consideradas áreas molhadas áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina. No caso são consideradas áreas molhadas: os banheiros, áreas de serviço e calhas do sistema de cobertura.

Áreas da edificação que recebem respingos de água decorrentes da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina de d'água pelo uso normal a que o sistema se destina, no caso, banheiros (área externa ao box) e cozinhas, são denominadas áreas molháveis. As áreas molháveis não são estanques e, portanto, não seguem o critério de estanques.

Além dos banheiros, os ambientes das áreas privativas que também foram impermeabilizados são: laje técnica e varanda (todos os apartamentos); área livre descoberta, escada de acesso ao deck, deck e piscina (apartamentos na cobertura). O tipo de impermeabilização utilizada nesses ambientes foi a argamassa polimérica.

5.9.2. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema.

No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

Tabela 7 - Manutenções (Impermeabilização)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.9.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos, ou reforma em geral;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

5.9.4. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.10. Portas de madeira

5.10.1. Descrição do sistema

Esquadrias são elementos da vedação vertical usadas nos fechamentos dos vãos, cuja função pode ser de controle da passagem de agentes externos (pessoas, vento, chuva, raios solares, etc) para o meio interno e vice e versa.

Todas as portas de madeira do empreendimento Edifício Syrah são oriundas de madeiras legalizadas, próprias para extração. As portas de madeira são do tipo semi-oca. A utilização das mesmas nas áreas privativas englobam (quartos, sanitários, cozinha, área de serviço e sala).

5.10.2. Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das portas decorrentes de ações de intempéries (ventos, por exemplo);
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, para evitar danos decorrentes de impactos;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- As portas não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas portas.

5.10.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 8 - Manutenções (Portas de madeira)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa especializada

5.10.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações nas portas, que altere suas características originais;

5.10.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.11. Esquadrias de alumínio

5.11.1. Descrição do sistema

Esquadrias são elementos da vedação vertical usadas nos fechamentos dos vãos, cuja função pode ser de controle da passagem de agentes externos (pessoas, vento, chuva, raios solares, etc) para o meio interno e vice e versa. Dentre tantos materiais disponíveis no mercado, podemos destacar as esquadrias de madeira, de alumínio, de PVC e vidro como as mais usadas na construção civil. As esquadrias de alumínio têm a vantagem de ser leves e duráveis ao longo do tempo devido sua resistência a corrosão, sendo elas de fácil manutenção e limpeza.

A utilização das esquadrias de alumínio nas áreas privativas compreende a sala, área de serviço, quartos, sanitários, varanda, quarto da empregada, estar coberto (apartamentos na cobertura) e área livre descoberta (apartamentos na cobertura).

5.11.2. Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries (ventos, por exemplo);
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;

- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Sempre que for abrir ou fechar uma porta ou janela de alumínio utilize os puxadores. Nunca abra forçando os vidros, pois podem causar acidentes;
- Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre as mesmas;
- No caso de pintura no apartamento, proteja as esquadrias de alumínio com fita adesiva removendo-a imediatamente depois, pois a cola da fita pode manchar a esquadria dificultando sua limpeza. Nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pelos macios na limpeza;
- Os drenos dos trilhos das esquadrias possuem orifícios que devem estar sempre desobstruídos, pois os mesmos auxiliam na remoção da água de chuva evitando que a mesma entre no apartamento;
- Recomenda-se que para janelas e portas de correr, os trilhos ou marco inferior sejam constantemente limpos para se evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo, vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo em que comprometem o desempenho das roldanas, exigindo sua troca precoce.
- Não remover, em caso algum, as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos de difícil acesso. Esta operação pode ser feita com pincel de cerdas macias embebidos em mistura de água e detergente neutro a 5%;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, passar um solvente tipo querosene, aplicando apenas na região a ser limpa e sem excesso. Após a limpeza, remover todo o solvente com pano úmido. Não usar Thinner;

- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remover imediatamente com um pano úmido e, logo após, passar uma flanela seca;
- NUNCA utilizar para limpeza produtos ácidos, alcalinos, detergentes com saponáceos, vaselina, removedores, ou qualquer produto derivado do petróleo. Produtos à base de óleo ressecam as borrachas fazendo com que as mesmas percam sua função de vedação.

5.11.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 9 - Manutenções (Esquadrias de alumínio)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Proprietário
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.11.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem seguidas as recomendações de cuidado de uso ou não for feita nenhuma manutenção preventiva;
- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas e ar condicionado, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação da esquadria causados por sobrecarga de tensão.

5.11.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.12. Alvenaria e Paredes de gesso (Sistemas de vedações verticais)

5.12.1. Descrição do sistema

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, projetada e executada dentro das normas brasileiras. Durante sua execução, os materiais e componentes são submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade desejada.

Neste empreendimento foi usada alvenaria de bloco de gesso nas divisórias internas das terminações, onde para as áreas molhadas como Wc's foi usado bloco de gesso hidrofugante específico para dar a impermeabilização adequada a estes locais.

Já as alvenarias de borda ou que compõem as fachadas foram executadas com tijolos cerâmicos, compondo o que chamamos de paredes convencionais. Assim como as alvenarias externas as que fazem divisórias das terminações também são compostas por tijolo cerâmico.

5.12.2. Cuidados de uso

- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previsto sem projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar as vedações, consultar projetos e detalhamentos contidos Manual do Proprietário e/ou Manual das Áreas Comuns, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais;

5.12.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).

Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes do sistema de vedação.

Tabela 10 – Manutenções (Alvenaria e Paredes de gesso - Sistema de vedações verticais)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 5 anos até 10 anos de construído	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos após 10 anos de construído	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.12.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

5.12.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.13. Revestimentos de paredes e forros de gesso

5.13.1. Descrição do sistema

Revestimento em argamassa

Revestimentos utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estrutura, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura. Utilizado como camada regularizadora nos ambientes que tiveram alvenaria como vedação.

Forros de gesso

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais etc. Permite alocar os pontos de luz dos ambientes e atender aos mais variados projetos de iluminação. Utilizado no banheiro social, cozinha e área de serviço.

Foram utilizados tanto os forros de gesso em todos os ambientes dos apartamentos, exceto das áreas ao ar livre, no caso dos apartamentos da cobertura.

Obs: Nas varandas dos apartamentos fora utilizada outra solução para os forros, a solução em forros de PVC. Esse tipo de solução adota os mesmos cuidados de uso dos forros de gesso, entretanto não necessita da manutenção preventiva relativa à pintura.

5.13.2. Cuidados de uso

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. É permitida fixação de luminária, desde que o peso não ultrapasse 3Kg;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

5.13.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 11 - Manutenções (Revestimentos de paredes e forros de gesso)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada ano	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.13.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;
- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral.

5.13.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.14. Revestimento cerâmico

5.14.1. Descrição do sistema

Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que protege as superfícies, além de sua função decorativa.

Composta basicamente por argila, as peças cerâmicas são submetida a altas temperaturas e pressão para remoção da água interna, logo em seguida recebem um tratamento para dar acabamento final, podendo ser polimento ou aplicação de esmalte, resultando no porcelanato ou cerâmica.

O revestimento cerâmico foi adotado em todos os ambientes das áreas privadas (apartamentos), exceto a laje impermeabilizada.

5.14.2. Cuidados de uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento.

5.14.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Em áreas molhadas ou molháveis, como banheiros, cozinha e área de serviço, manter os ambientes ventilados para evitar surgimento de fungo ou bolor.

Tabela 12 - Manutenções (Revestimentos cerâmicos)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.	Empresa capacitada
A cada 1 ano	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.14.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Impacto excessivo, que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies.

5.14.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.15. Pedras naturais (Mármore, granito)

5.15.1. Descrição do sistema

As pedras são aquelas extraídas de jazidas naturais e podem compor diversos sistemas. Teve sua utilização nos sanitários, cozinha e estar coberto (apartamentos na cobertura).

5.15.2. Cuidados de uso

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utiliza removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);
- Os balcões não foram dimensionados para receber grandes cargas. O excesso de carga pode levar ao colapso das bancadas e eventual acidente. Por conta disso, jamais se apoie ou suba.
- O contato das pedras naturais com graxas, óleos, massa de vidro, tinta, vasos, poderá causar danos a superfície.
- O contato do das pedras naturais com álcool, amônia, vinagre, produtos de limpeza abrasivos, águas sanitárias, ácidos e bases fortes podem causar manchas.
- Evite o contato dos mármore e granitos com gorduras, vinhos, café, refrigerante, limão ou qualquer produto que leve a manchas. No caso do contato com estes materiais, deve ser feita a limpeza imediata com pano seco. Caso o problema persista, utilizar água e sabão neutro para remoção das manchas.
- No corte de carnes, verduras e legumes, utilize uma placa apropriada para não riscar as pedras de mármore.

5.15.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 13 - Pedras naturais (Mármore, granito, etc.)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	Empresa especializada

5.15.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Impacto excessivo, que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;

5.15.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.16. Piso cimentado | Piso em concreto

5.16.1. Descrição do sistema

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes, como contrapiso. Tais soluções tiveram uso em todos os ambientes do subsolo, praça dos namorados, mini campo + mini golfe, rampa de acesso de veículos ao subsolo, casa de máquinas / casa de bombas e escada.

5.16.2. Cuidados de uso

- O contato com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;

- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;
- Não executar furo no piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos.

5.17. Pinturas e texturas internas e externas

5.17.1. Descrição do sistema

A execução da pintura consiste na aplicação de tintas e/ou texturas sobre recobrimento de uma superfície (peças de concreto, revestimentos de argamassas, alvenarias, dry-wall, madeira, etc) com diversas finalidades, sendo as mais importantes:

- Proteção da base aplicada;
- Melhor higienização do ambiente;
- Sinalizar, identificar ambientes;
- Controlar luminosidade;
- Dar conforto arquitetônico ao ambiente.

Foi utilizado esse sistema nas paredes de todos os ambientes das áreas privativas.

5.18. Vidros

5.18.1. Descrição do sistema

Os vidros podem ser usados como material para vedações de baixo preço e fácil instalação, manutenção e limpeza. Estes são obtidos a partir da transformação dos cristais de sílica da areia, em altas temperaturas, do estado líquido para o estado sólido.

Dentre alguns tipos de vidro disponíveis, os vidros temperados e os laminados são de longe os mais utilizados na construção civil. O laminado é composto por duas ou mais placas de vidro, unidas por resina ou polivinil butiral, no qual em caso de pequenos e médios impactos, o vidro não estilhaça, pois a parte fragmentada se sustenta entre as demais placas de vidro. A solução em vidros laminados foi a utilizada no empreendimento, nas áreas privadas, em todas esquadrias executadas em alumínio.

5.18.2. Cuidados de uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir as janelas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, utilizar vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície.
- Nas limpezas convencionais utilizar apenas água e sabão neutro.

5.18.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

Tabela 14 - Manutenções (Vidros)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Proprietário / Empresa capacitada

5.18.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

5.18.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.19. Infraestrutura para prática esportiva

5.19.1. Descrição do sistema

Área da edificação destinada à prática recreativa de jogos esportivos. O empreendimento possui mini campo e mini golfe com piso em grama sintética.

5.19.2. Cuidados de uso

- Utilizar o espaço somente para o fim ao qual se destina;
- Não submeter o piso a cargas puntiformes (pontuais) tais como andaimes, mesas, cadeiras, escadas, saltos altos, etc.;
- Utilizar calçados com solado adequado às características de uso, conforme orientação do fabricante;
- O alambrado, postes e cabos de sustentação de redes não são planejados para suportar peso de pessoas ou apoios, pois poderão ocorrer danos em seu desempenho, fissuras no piso, além de acidentes, não devendo servir de apoio para objetos ou ser escalado por pessoas.

5.20. Jardins

5.20.1. Descrição do sistema

Áreas ao cultivo de plantas e plantio de grama, que dão um aspecto visual agradável ao empreendimento. Há também o uso de grama sintética, ou artificial, no mini campo + mini golfe e praça dos namorados.

5.20.2. Cuidados de uso

- Não transitar sobre os jardins, a não ser durante sua manutenção;
- Deve-se evitar o pisoteamento constate sobre a grama.

5.21. Área de recreação infantil

5.21.1. Descrição do sistema

Área do condomínio destinada ao lazer das crianças, na qual há instalados brinquedos e equipamentos (fixos ou móveis) específicos para esse fim. Tal área engloba a área para livre recreação e a brinquedoteca.

5.21.2. Cuidados de uso

- Não deixar que as crianças brinquem sem a supervisão de um adulto;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico dos equipamentos;
- Os brinquedos deverão ser utilizados em conformidade com as restrições de uso quanto à faixa etária, ao peso, a altura de usuários, etc., conforme orientação do fabricante.

5.22. Cobertura

5.22.1. Descrição do sistema

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e insalubridade, proteger os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais, e contribuir positivamente para o conforto térmico e acústico da edificação habitacional. Como já mostrado anteriormente, a cobertura do empreendimento foi realizada em solução de laje impermeabilizada com manta asfáltica, com uma região central onde está o reservatório superior de água potável.

5.23. Antena Coletiva

Sistema de captação de sinal via satélite utilizando antena e distribuição deste sinal a todos os credenciados por meio de cabos. Presente na cobertura, na região central, em cima do reservatório superior.

5.24. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA

5.24.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a proteger as edificações e estruturas dos blocos contra incidência e impacto direto de raios na região. A proteção se aplica também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas que estejam no interior dessas edificações e estruturas, bem como no interior da proteção imposta pelo SPDA instalado. O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens; entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas. O para raio está posicionado em cima do reservatório superior, na coberta.

5.24.2. Cuidados de uso

- Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados durante chuva ou ameaça dela.

5.25. Churrasqueira

5.25.1. Descrição do sistema

Ambiente tecnicamente preparado e composto por elementos refratários e adequados ao preparo de alimentos assados. Sistema localizado no estar coberto, nos apartamentos da cobertura. Já nas áreas comuns, há churrasqueira no bar tropical, próximo à piscina.

5.25.2. Cuidados de uso

- Os revestimentos refratários (tijolos) não deverão ser lavados, a fim de evitar o desprendimento e a fissuração das peças;
- Evitar choques térmicos em peças e revestimentos, pois poderão ocasionar desprendimento e fissuras das peças;
- Não utilizar produtos derivados de petróleo (gasolina, querosene, óleo diesel, solventes) para o acendimento;
- Limpar os ambientes ao término do uso.

5.25.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 15 - Manutenções (Churrasqueira)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local

5.25.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso;
- Se não for realizada a manutenção.

5.25.5. Situações não cobertas pela garantia

Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.26. Sistema de combate a incêndio

5.26.1. Descrição do sistema

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinado a conduzir água da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, sendo do tipo indireto, pois a água vem do reservatório superior de água potável do edifício.

- Reserva de incêndio: Fica na caixa d'água superior, entre o nível de fundo da caixa- -d'água e o nível de saída da tubulação de abastecimento da edificação, garantindo assim que o sistema de incêndio nunca fique sem água;
- Distribuição: através das tubulações das colunas de incêndio, são alimentados os sistemas de hidrantes. Estes equipamentos são acionados manualmente por meio de botoeiras. O sistema termina em um registro, que fica dentro de uma caixa embutida no passeio público.
- Mangueiras e Mangotinhos: Componente formado por mangueira flexível, dispositivos e peças de utilização, destinados a conduzir e direcionar água da fonte de abastecimento aos focos de incêndio,

podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório do edifício.

- Mangueiras de borracha revestidas de lona composta por fio sintético com diâmetro de 40 à 65 mm, normalmente acomodadas dentro das caixas metálicas dos hidrantes e conectadas aos registros, tendo em sua extremidade o esguicho metálico. Podendo estar enroladas ou dobradas de forma serem prontamente utilizadas em situação de incêndio.
- Mangotinhos de borracha revestidos de lona composta por fio sintético, de calibre reduzido, estando enrolados em carretéis metálicos para serem facilmente desenrolados e utilizados.

5.27. Grupo Gerador

5.27.1. Descrição do sistema

Este prédio é dotado de um gerador localizado no Subsolo, de funcionamento rigorosamente automático, não requer nenhuma intervenção humana para seu acionamento, a não ser o abastecimento de óleo diesel e troca periódica do óleo do motor.

Na falta de energia da Eletrobrás, o Gerador funcionará automaticamente e alimentará o Q.L.F. Subsolo, que por sua vez alimenta toda a emergência do empreendimento (Vide diagrama localizado na tampa do quadro).

Na falta de energia, o gerador alimentará os halls sociais, elevadores, escadas de emergência, áreas de estacionamento do subsolo, pilotis e pavimento garagem.

No retorno da energia da Eletrobrás, o Gerador desligará automaticamente após 03 (três) minutos de funcionamento.

5.28. Elevadores e Elevatórias de acessibilidade

5.28.1. Descrição do sistema

Conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico ou hidráulico, destinado ao transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos da edificação.

Características principais dos elevadores:

- Capacidade (social): 9 passageiros;
- Capacidade (serviço): 9 passageiros;
- Altura interna livre da cabine (social e serviço): 2,16 m;

- Altura das portas no pavimento: 2,00 m;
- Largura das portas no pavimento (vão livre): 0,80 m;
- Capacidade em Kg - 675Kg.

Há também duas plataformas de acessibilidade no pavimento pilotis.

5.28.2. Cuidados de uso

- Apertar os botões apenas uma vez;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo por meio do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador/gerente predial ou responsável;
- Evitar escorrer água para dentro da caixa de corrida/poço do elevador;
- Não atirar lixo no poço e nos vãos do elevador, pois prejudica as peças que estão na caixa do equipamento, causando danos e mau funcionamento do sistema;
- Evitar pulos ou movimentos bruscos dentro da cabine;
- Evitar sobrepeso de carga e/ou número máximo de passageiros permitidos indicados na placa no interior da cabine;
- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes; chamar sempre a empresa de manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Procurar não chamar dois ou mais elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Não retirar ou danificar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Nunca entrar no elevador caso a luz esteja apagada;
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.

5.29. Portas Corta-Fogo

5.29.1. Descrição do sistema

São elementos normalmente utilizados para o fechamento de aberturas em paredes corta-fogo, que isolam a escada de emergência. São utilizadas para proteger as rotas de fuga em caso de emergência de incêndio.

São dotadas de ferragens especiais (dobradiças em aço, maçanetas de alavanca ou barras antipânico). As portas são dotadas de fechamento automático, por meio de dispositivo incorporado à dobradiça.

5.29.2. Cuidados de uso

- As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático;
- Uma vez aberta a porta, para fechar basta soltá-la. Não é recomendado empurrá-la para seu fechamento;
- É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo causar danos e comprometer a segurança dos ocupantes do edifício;

5.30. Ar Condicionado

5.30.1. Descrição do sistema

Sistema de condicionamento de ar do ambiente para alterar a temperatura e proporcionar conforto térmico. Os quartos e suítes dos apartamentos estão dotados de instalação de tubulação frigorífica que suporta a instalação de máquinas condicionadoras de ar de 9.000e 12.000 BTU's, já nas áreas comuns, a disposição de aparelhos se faz da seguinte forma: 18.000 BTU's (fitness), 9.000 BTU's (guarita), 12.000 BTU's (brinquedoteca), 18.000 BTU's (Gourmet), 9000 BTU's (Cowworking), 9000 BTU'S(Espaço Mulher), 22000BTU's (Sala de Jogos), 9000BTU's (Berçario) e 2 de 30.000 BTU's (salão de festas).

5.30.2. Cuidados de uso

- No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto;

- Não efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura;
- Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados em projeto.

5.30.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Para manutenção, tomar cuidados específicos com a segurança e a saúde das pessoas que irão realizar as atividades. Desligar o fornecimento geral de energia do sistema;

Tabela 16 - Manutenções (Ar condicionado)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.30.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

5.30.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.31. Esquadrias de ferro e aço

5.31.1. Descrição do sistema

Componente construtivo, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. As esquadrias também abrangem os corrimões do empreendimento.

5.31.2. Cuidados de uso

- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;

5.32. Iluminação de emergência

5.32.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a clarear as áreas da edificação, específicas e previstas no projeto (halls, escadas, ambientes no pilotis, estacionamentos e casa de máquinas / casa de bombas) no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica da concessionária.

5.33. Instalações de gás

5.33.1. Descrição do sistema

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gás em uma edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT e diretivas das concessionárias.

O condomínio está conectado à rede externa de gás (GÁS NATURAL). As instalações foram devidamente aprovadas, através de Vistoria Prévia, feita pelo fiscal da ALGÁS. Existe um medidor único no empreendimento e a conta será rateada entre as unidades.

5.33.2. Cuidados de uso

- Sempre que não houver utilização constante ou em caso de ausência superior a 3 dias do imóvel, manter os registros fechados;
- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, chamar a concessionária. Não acione interruptores ou equipamentos elétricos, ou celulares. Abra portas e janelas e abandone o local;
- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas.

5.33.3. Manutenção preventiva

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes, da concessionária e legislação vigente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

5.33.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados no projeto. Exemplo: instalar o sistema de acumulação no lugar do sistema de passagem e vice-versa;

- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada no projeto;
- Se não forem realizadas as manutenções necessárias.

5.33.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

6. Manutenção

6.1. Programa de manutenção

O empreendimento **Edifício Syrah** foi planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. A manutenção, no entanto, deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade da atividade.

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as suas especificidades. A manutenção deve ser iniciada tão logo inicie o uso da edificação. No caso de unidades privativas, mesmo que estejam desocupadas, deve ser implantado o Programa de Manutenção.

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade e os responsáveis pela execução.

Cabe ao proprietário (para as unidades) e ao síndico (para as áreas comuns) atualizar o programa, podendo contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliar no seu gerenciamento, conforme ABNT NBR 14037 e ABNT NBR 5674.

O programa de manutenção vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Código Civil, que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

A contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços são de extrema importância. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar artigos originais ou de desempenho equivalente. As tabelas abaixo apresentam um resumo quanto às manutenções previstas para as áreas comuns, a partir dos ambientes e periodicidade, respectivamente.

EDIFÍCIO SYRAH (ÁREAS PRIVATIVAS)						
ÁREA PRIVADA			SISTEMAS PREDIAIS	ATIVIDADE	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL
AP	1	Sala	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
				Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
			PORTAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
				No caso de esquadrias envernizadas,	A cada 3 anos	Empresa especializada

			recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz		
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

				manter a estanqueidade do sistema		
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos (forro de gesso) das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AP	2	Cozinha	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar e se necessário substituir os vedantes	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

			(courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.		
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			aparentes e regular freio e lubrificação		
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris,	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

				soleiras, e outros elementos, onde houver.		
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Repintar teto (forro de gesso) das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
AP	3	Área de Serviço	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada

			botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR		
			Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem	A cada 3 anos	Empresa especializada

			total e reaplicação do verniz		
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Repintar teto (forro de gesso) das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AP	4	Circulação	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PORTAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada

			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las,	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

				evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.		
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
AP	5	Quartos	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
				Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
			PORTAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local

				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AP	6	Sanitários (sociais, lavabo e suíte)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar a estanqueidade da válvula de descarga.	A cada ano	Equipe de manutenção local
				Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga (vaso sanitário)	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			aparentes e regular freio e lubrificação		
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

		CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS DE GESSO (Áreas úmidas)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada

			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AP	7	Varanda	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
Reapertar os parafusos aparentes de fechos,	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada				

			fechaduras ou puxadores e roldanas		
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés,	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

				grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.		
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AP	8	Quarto da empregada	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada

			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		PORTAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			sua integridade onde for necessário		
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las,	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

				evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.		
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AP	9	WC da empregada	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar a estanqueidade da válvula de descarga.	A cada ano	Equipe de manutenção local
				Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga (vaso sanitário)	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			aparentes e regular freio e lubrificação		
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

			CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS DE GESSO (Áreas úmidas)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AP	10	Laje técnica	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	A cada 1 ano	Empresa especializada

			Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada

AP	11	Estar coberto (Apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local		
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local		
				Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada		
					INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada		
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada		
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada		

			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		CHURRASQUEIRA	Fazer limpeza geral	A cada 1 semana	Equipe de manutenção local

AP	12	Área livre descoberta (Apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AP	13	Escada de acesso ao deck (Apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

				manter a estanqueidade do sistema		
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO (corrimão)	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AP	14	Deck (Apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste,	A cada 1 ano	Empresa especializada

			substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)		
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
AP	15	Piscina (Apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Sistema de bomba da piscina)	Efetuar manutenção nas bomba	A cada 6 meses	Empresa especializada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
--	--	--	----------------------------------	--	--------------	--

EDIFÍCIO SYRAH (ÁREAS PRIVATIVAS)				
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	AMBIENTE	SISTEMA PREDIAL	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	AP 2 (cozinha); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte)	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (peças de uso geral)	Empresa especializada
	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 5 (quartos); AP 8 (quarto da empregada)	TELEFONIA E SISTEMAS DE INTERFONES	Proprietário / Empresa capacitada

	<p>Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização</p>	AP5 (quartos); AP 10 (laje técnica)	AR CONDICIONADO	Equipe de manutenção local
	<p>Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários</p>			
A cada 2 meses	<p>Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR</p>	AP 3 (área de serviço)	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (quadros elétricos)	Proprietário / Empresa capacitada

<p>A cada 3 meses</p>	<p>Limpar os elementos do sistema (ralo)</p>	<p>AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 6 (sanitários - social, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 9 (WC da empregada); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura); AP 12 (área livre descoberta- apartamentos na cobertura); AP 13 (escada de acesso ao deck - apartamentos na cobertura); AP 14 (deck - apartamentos na cobertura)</p>	<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO / ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE) (Componentes do sistema)</p>	<p>Proprietário / Empresa capacitada</p>
-----------------------	--	--	---	--

	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	AP 1 (sala); AP 3 (área de serviço); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - social, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 12 (área livre descoberta-apartamentos na cobertura)	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Proprietário / Empresa capacitada
A cada 6 meses	Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	AP 5 (quartos); AP 10 (laje técnica)	AR CONDICIONADO	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 9 (WC da empregada)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (tubulações e anexos)	Proprietário

	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 9 (WC da empregada); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura); AP 13 (escada de acesso ao deck - apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (tubulações e anexos)	Proprietário
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga (vaso sanitário)	AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 9 (WC da empregada)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO / ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)	Proprietário
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 9 (WC da empregada); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (tubulações e anexos)	Proprietário

	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	AP 1 (sala); AP 2 (cozinha); AP 5 (quartos); AP 8 (quarto da empregada)	TELEFONIA E SISTEMAS DE INTERFONES	Empresa especializada
A cada ano	Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 9 (WC da empregada); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (tubulações e anexos)	Proprietário / Empresa capacitada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	AP 3 (área de serviço)	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (quadros elétricos)	Empresa especializada

	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 10 (laje técnica); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura); AP 12 (área livre descoberta - apartamentos na cobertura); AP 14 (deck - apartamentos na cobertura)</p>	<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Empresa especializada</p>
--	--	---	--	------------------------------

	<p>Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta</p>	<p>AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (laje técnica - espaço para split); AP 9 (WC da empregada); AP 12 (área livre descoberta - apartamentos na cobertura); AP 13 (escada de acesso ao deck - apartamentos na cobertura); AP 14 (deck - apartamentos na cobertura); AP 15 (piscina - apartamentos na cobertura)</p>	<p>IMPERMEABILIZAÇÃO</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
--	---	---	--------------------------	---

	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	AP 1 (sala - estar + jantar); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 8 (quarto de empregada); AP 9 (WC da empregada)	PORTAS DE MADEIRA	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	AP 1 (sala - estar + jantar); AP 5 (quartos); AP 6 (banheiro social); AP 7 (terraço); AP 8 (laje técnica - espaço para split)	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Empresa capacitada / Empresa especializada

<p>A cada ano</p>	<p>Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário</p>	<p>AP 1 (sala); AP 3 (área de serviço); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - social, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 12 (área livre descoberta-apartamentos na cobertura)</p>	<p>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
<p>A cada ano</p>	<p>Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas</p>	<p>AP 6 (sanitários - social, lavabo e suíte) AP 9 (WC da empregada);</p>	<p>REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS DE GESSO (áreas úmidas)</p>	<p>Empresa capacitada/ Empresa especializada</p>

	<p>Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema</p>	<p>AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 10 (laje técnica); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura); AP 12 (área livre descoberta - apartamentos na cobertura); AP 13 (escada de acesso ao deck - apartamentos na cobertura); AP 14 (deck - apartamentos na cobertura); AP 15 (piscina - apartamentos na cobertura)</p>	<p>REVESTIMENTO CERÂMICO</p>	<p>Empresa capacitada/ Empresa especializada</p>
--	---	--	------------------------------	--

	<p>Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento</p>	<p>AP 2 (cozinha); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte)</p>	<p>REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (peças de uso geral)</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
--	---	--	---	---

	<p>Reconstituir os rejuntamentos internos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.</p>	<p>AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 10 (laje técnica); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura); AP 12 (área livre descoberta - apartamentos na cobertura); AP 13 (escada de acesso ao deck - apartamentos na cobertura); AP 14 (deck - apartamentos na cobertura); AP 15 (piscina - apartamentos na cobertura)</p>	<p>REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)</p>	<p>Proprietário / Empresa especializada</p>
--	--	--	---	---

	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	AP 1 (sala); AP 3 (área de serviço); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - social, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 12 (área livre descoberta-apartamentos na cobertura)	VIDROS	Proprietário / Empresa capacitada
--	--	--	--------	---

A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 10 (laje técnica); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura); AP 12 (área livre descoberta - apartamentos na cobertura); AP 14 (deck - apartamentos na cobertura)	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (tubulações, fios e componentes)	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Revisar a pintura das áreas secas (dormitórios, salas e circulações) e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (banheiro social);	REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS DE GESSO (Áreas secas)	Empresa capacitada / Empresa especializada

A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	AP 1 (sala); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (banheiro social)	PORTAS DE MADEIRA	Empresa especializada
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz			
	Repintar paredes e tetos das áreas secas	AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 8 (quarto da empregada); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura)	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Empresa capacitada / Empresa especializada

<p>A cada 5 anos até 10 anos de construído</p>	<p>Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação</p>	<p>AP 1 (sala - estar + jantar); AP 2 (cozinha); AP 3 (área de serviço); AP 4 (circulação); AP 5 (quartos); AP 6 (sanitários - sociais, lavabo e suíte); AP 7 (varanda); AP 8 (quarto da empregada); AP 9 (WC da empregada); AP 11 (estar coberto - apartamentos na cobertura); AP 12 (área livre descoberta - apartamentos na cobertura); AP 13 (escada de acesso ao deck - apartamentos na cobertura) AP 14 (deck - apartamentos na cobertura)</p>	<p>ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
<p>A cada 3 anos após 10 anos de construído</p>	<p>Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação</p>			

6.2. Registros

São considerados registros: notas fiscais e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para executá-lo.

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções durante o período de vida útil dos sistemas construtivos da edificação, para eventual comprovação.

6.2.1. Modelo de Livro de Registro das manutenções

Tabela 17 - Modelo de registro

SISTEMA / SUBSISTEMA	ATIVIDADE	DATA DE INICIO	PRAZO (DIAS ÚTEIS)	CUSTO	DOCUMENTO (COMPROVANTE)	RESPONSÁVEL

7. Informações complementares

7.1. Meio ambiente e sustentabilidade

É importante que os responsáveis estejam atentos aos aspectos ambientais e promovam a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, como:

7.1.1. Uso racional da água

- Verificar mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chamar a concessionária para inspeção;
- Aferir mensalmente a existência de perda de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo” etc.);
- Fazer o uso adequado da água, evitando o desperdício. Exemplo: ao limpar as calçadas, não utilizar a água para “varrer”.

7.1.2. Uso racional da energia

- É recomendado o uso adequado de energia, desligando, quando possível, pontos de iluminação e equipamentos, com exceção daqueles essenciais ao funcionamento do empreendimento (ex.: bombas);
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realizar as manutenções sugeridas, como: rever o estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz e, ainda, verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentam desgaste;
- É recomendado o uso de equipamentos que possuam bons resultados de eficiência energética, como o selo PROCEL em níveis de eficiência A ou B ou de desempenho semelhante.

7.1.3. Resíduos sólidos

- É recomendado implantar um programa de coleta seletiva no imóvel e destinar os materiais coletados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los;
- No caso de reforma ou manutenções que gerem resíduos de construção ou demolição, atender à legislação específica.

7.2. Recomendações para situações de emergência

São recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas, visando à segurança pessoal e patrimonial dos condôminos e usuários.

7.2.1. Princípio de incêndio

1. No caso de princípio de incêndio, ligar para o Corpo de Bombeiros e dirigir-se às rotas de fuga;
2. Desligar o gás;
3. Desligar as chaves ou disjuntores gerais de energia.

Em situações extremas! Mantenha a calma e siga as orientações da brigada de incêndio.

7.2.2. Vazamento de gás

Caso seja verificado vazamento de gás em algum aparelho, como fogão, fechar imediatamente os registros de segurança do equipamento e da área.

Manter os ambientes ventilados, abrir as janelas e portas, não utilizar nenhum equipamento elétrico, nem acionar qualquer interruptor.

7.2.3. Vazamento em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é fechar os registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor do setor ou da unidade. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

7.2.4. Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

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

7.2.5. Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente e conseqüentemente as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, voltar o disjuntor correspondente à sua posição original. Mas, antes, verifique a causa do desligamento do disjuntor. Chamar imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, por intermédio do zelador/gerente predial e/ou administradora.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

No caso de ausência prolongada, por exemplo, em viagens, desligar a rede elétrica da unidade.

7.3. Segurança do trabalho

Também é obrigatório o cumprimento das normas de segurança e saúde dos trabalhadores do Ministério do Trabalho. Dentre as 36 normas existentes atualmente, algumas que possuem ampla implicação nos edifícios:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 7 (NR 7) obriga a realização do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 9 (NR 9) obriga, em todo condomínio, a realização do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), visando minimizar eventuais riscos nos locais de trabalho;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 10 (NR 10), que diz respeito à segurança em instalações e serviços em eletricidade, estabelece os requisitos e condições mínimas, objetivando a implementação de medidas de controle e sistemas preventivos, para garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores que, direta ou indiretamente, interajam em instalações elétricas e serviços com eletricidade;

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 18 (NR 18), referente às condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção, deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 35 (NR 35), referente a trabalho em altura, também deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades.
- No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado. Portanto, são de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho.
- As demais normas também devem ser analisadas atendidas em sua totalidade.

7.4. Segurança patrimonial

Recomendações:

- Estabelecer critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;
- Utilizar os ambientes para os fins a que foram destinados, evitando usá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Utilizar e zelar pela utilização adequada dos equipamentos para os fins que foram projetados.

7.5. Modificações e reformas

Caso sejam executadas reformas nas unidades, é importante que se tomem os seguintes cuidados:

- O empreendimento foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à legislação brasileira e às normas técnicas. A construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas). Esses procedimentos acarretam perda da garantia;
- Alterações das características originais podem afetar os seus desempenhos estrutural, térmico e acústico dos sistemas do imóvel. Portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais e

empresas especializadas para tal fim. As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em assembleia de condomínio, conforme definido na convenção de condomínio;

- Consulte sempre um profissional habilitado tecnicamente para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas;
- As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações;
- As reformas deverão seguir rigorosamente a norma ABNT NBR 16280, específica sobre a gestão das reformas;
- As reformas do imóvel deverão atender na íntegra as definições descritas no regimento interno do condomínio e legislações que tratam desse assunto;
- Após as reformas, os manuais da edificação deverão ser adequados conforme determina a ABNT NBR 14037.

Incumbências ou encargos em caso de reforma, de acordo com a ABNT NBR 16280;

7.6. Proprietário de unidade autônoma

1. Antes do início da obra de reforma:

- Encaminhar ao responsável legal da edificação o plano de reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas.

2. Durante as obras de reforma:

- Garantir que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança e atenda a todos os regulamentos.

3. Após as obras de reforma:

- Atualizar o conteúdo do manual de uso, operação e manutenção, nos pontos em que as reformas interferiram, conforme os termos da ABNT NBR 14037.