

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



EDIFÍCIO KAIRÓS

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

USO - OPERAÇÃO - MANUTENÇÃO

Facilitat Tecnologia - Empresa do grupo Tecomat Engenharia
11/09/2025

Prezado Proprietário,

Este manual foi elaborado para servir como um suporte, sendo cuidadosamente desenvolvido para orientar quanto aos cuidados de uso e a correta manutenção das áreas privativas do condomínio. Aqui você encontra todas as informações necessárias para o aproveitamento das áreas, as condições de garantia, além de orientações para conservação do imóvel como um todo.

A durabilidade e a perfeita funcionalidade dos sistemas, equipamentos e demais componentes do imóvel, e a consequente preservação do seu valor patrimonial, assim como as garantias oferecidas para cada um desses itens, não dependem apenas do seu uso adequado, mas também da proteção, conservação e manutenções preventivas, que devem ser rotineiramente realizadas.

O uso e/ou manutenção inadequadas da edificação e de seus componentes, além das inevitáveis despesas extras, podem destruir ou prejudicar de forma irremediável as suas características originais, comprometendo a sua perfeita funcionalidade e acarretando a perda das garantias concedidas. Portanto, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventuais consultas, para saber quando, como e o que fazer para obter o máximo de benefícios e satisfação durante toda a vida útil do seu imóvel.

De acordo com a NBR 5674 - Manutenção de Edificações, **a responsabilidade principal pela manutenção é do proprietário do imóvel ou seu representante legal.** É importante que uma cópia deste manual seja entregue aos novos proprietários, para que o imóvel sempre seja utilizado e conservado da melhor forma possível, em benefício de todos.

Para auxiliar no entendimento dos assuntos que compõem este Manual, o quadro a seguir traz um resumo das principais informações que podem ser encontradas em cada capítulo.

Boa leitura!

1. Apresentação	2. Garantias
<p>O capítulo traz informações gerais sobre a construtora, procedimento para abertura de chamado de assistência técnica, informações gerais sobre o empreendimento, descrição das áreas comuns e privativas e responsabilidades quanto às manutenções.</p>	<p>O capítulo é o Termo de garantia, onde estão disposições gerais sobre garantias, tabela com os prazos de garantias para cada sistema predial e situações que podem acarretar a perda de garantia.</p>
3. Memorial Descritivo	4. Uso, Operação e Manutenção
<p>O capítulo traz informações técnicas do empreendimento como método construtivo, cargas máximas admissíveis, especificações de acabamentos utilizados nos ambientes e relação dos fornecedores dos materiais.</p>	<p>O capítulo informa, para cada sistema predial do empreendimento, a descrição do sistema, cuidados de uso e operação, manutenções preventivas e situações especificar que podem acarretar perda de garantia.</p>
5. Programa de manutenção	6. Orientações gerais
<p>O capítulo apresenta o Programa de manutenção proposto para o empreendimento através de uma tabela resumo com todas as manutenções preventivas que devem ser realizadas em função da periodicidade.</p>	<p>O capítulo apresenta orientações gerais para o imóvel em relação à administração, documentação, recomendações em casos de emergência ou mau funcionamento de elementos, procedimentos para reformas e ações para sustentabilidade.</p>
7. Informações complementares	
<p>O capítulo traz definições e conceitos dos termos usados no Manual, normas técnicas de referência, esclarecimentos sobre assuntos técnicos como desempenho de edificações, segurança do trabalho e inspeções prediais.</p>	

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	10
1.1. CONSTRUTORA DELMAN	10
1.2. ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	11
1.3. EDIFÍCIO KAIRÓS	12
1.4. RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO	14
2. GARANTIAS.....	18
2.1. DISPOSIÇÕES GERAIS	18
2.2. PRAZOS DE GARANTIA.....	18
2.3. EXCEÇÕES DA GARANTIA	32
2.4. PERDA DE GARANTIA	34
3. MEMORIAL DESCRITIVO	37
3.1. FICHA TÉCNICA.....	37
3.2. CARGAS MÁXIMAS ADMISSÍVEIS.....	37
3.3. ACABAMENTOS	39
3.4. RELAÇÃO DE FORNECEDORES	41
3.5. RELAÇÃO DE PROJETISTAS	44
3.6. CONCESSIONÁRIAS	45
4. USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO	47
ESTRUTURAS, VEDAÇÕES, FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÃO	48
4.1. FUNDAÇÃO	49
4.2. ESTRUTURAS DE CONCRETO PROTENDIDO.....	49
4.3. SISTEMA DE VEDAÇÕES VERTICAIS (ALVENARIA)	52
4.4. FACHADAS	54
4.5. SISTEMA DE ANCORAGEM	56
4.6. COBERTA	59
4.7. IMPERMEABILIZAÇÃO	60
ACESSOS E SEGURANÇA.....	63
4.9. PORTÃO AUTOMATIZADO	64
4.10. ELEVADORES.....	64
4.11. CIRCUITO FECHADO DE TELEVISÃO (CFTV)	67
INSTALAÇÕES	68

4.12. INSTALAÇÕES DE AR-CONDICIONADO	69
4.13. INSTALAÇÕES DE EXAUSTÃO MECÂNICA	71
4.14. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO (HIDRANTES)	72
4.15. SISTEMA DE COMBATE A PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA, DETECÇÃO E ALARME)	75
4.16. INSTALAÇÕES DE GÁS NATURAL	78
4.17. PORTAS CORTA-FOGO.....	80
4.18. SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA.....	81
4.19. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	83
4.20. ESTAÇÃO DE CARREGAMENTO VEICULAR.....	93
4.21. GRUPO GERADOR	95
4.22. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (SPDA)	96
4.23. INSTALAÇÕES DE TELECOMUNICAÇÕES.....	97
4.24. INSTALAÇÕES DE ÁGUA FRIA.....	99
4.25. BOMBAS	104
4.26. RESERVATÓRIOS.....	106
4.27. INSTALAÇÕES DE ESGOTO	107
4.28. INSTALAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS	110
4.29. LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS.....	113
REVESTIMENTOS.....	118
4.30. PORCELANATOS E CERÂMICAS	119
4.31. REJUNTES	122
4.32. PEDRAS NATURAIS	125
4.33. PINTURAS E TEXTURAS.....	126
4.34. FORROS DE GESSO E VINÍLICO	129
4.35. PISO CIMENTADO.....	131
4.36. PISO EPÓXI.....	132
4.37. PISO EM BLOCOS DE CONCRETO INTERTRAVADOS	132
4.38. ESQUADRIAS METÁLICAS	135
4.39. GUARDA-CORPOS	136
4.40. PORTAS E ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	138
4.41. PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	144
4.42. VIDROS	147
ÁREAS DE LAZER	150
4.43. ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL.....	151
4.44. CHURRASQUEIRA.....	151

4.45. PISCINAS E HIDROMASSAGEM.....	153
4.46. SAUNA ÚMIDA	159
4.47. INFRAESTRUTURA PARA PRÁTICA ESPORTIVA	159
4.48. FITNESS.....	161
5. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO	163
5.1. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO	163
5.2. REGISTROS	170
5.3. PLANEJAMENTO DAS MANUTENÇÕES	170
6. ORIENTAÇÕES GERAIS.....	172
6.1. INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS	172
6.2. ORIENTAÇÕES SOBRE O CONDOMÍNIO	173
6.3. RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE MAU FUNCIONAMENTO DE ELEMENTOS 178	
6.4. RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	180
6.5. SEGURANÇA DO TRABALHO	183
6.6. REFORMAS E MODIFICAÇÕES	184
6.7. SEGURANÇA PATRIMONIAL	189
6.8. AÇÕES PARA SUSTENTABILIDADE	189
7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	191
7.1. DEFINIÇÕES E CONCEITOS	191
7.2. NORMAS TÉCNICAS	197
7.3. DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO	199
7.4. SEGURANÇA DO TRABALHO	211
7.5. INSPEÇÕES PREDIAIS	212

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do Edifício Kairos (imagem de satélite)	12
Figura 2 - Esquema ilustrativo genérico de um elevador.....	65
Figura 3 - Considerações para instalação de ar-condicionado.....	69
Figura 4 - Diferença no padrão das tomadas	85
Figura 5 - Novo padrão de tomadas.....	85
Figura 6 - Cores das tubulações	100
Figura 7 - Informações dos fechos hídricos para evitar mau cheiro	208

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Tabela resumo de prazos das garantias contratuais	19
Tabela 2 - Quadro de cargas - QLF cobertura terminações 01 e 04	38
Tabela 3 - Quadro de cargas - QLF cobertura terminações 02 e 03	38
Tabela 4 - Quadro de cargas - QLF pavimento tipo terminações 01 e 06.....	38
Tabela 5 - Quadro de cargas - QLF pavimento tipo terminações 02 e 05.....	38
Tabela 6 - Relação de fornecedores	41
Tabela 7 - Relação de projetistas.....	44
Tabela 8 - Serviços de utilidade pública (Alagoas).....	46
Tabela 9 - Manutenções - Sistema de vedações verticais (alvenaria)	53
Tabela 10 - Especificações - Fachadas	54
Tabela 11 - Especificações - Impermeabilização das áreas comuns	60
Tabela 12 - Manutenções - Impermeabilização	62
Tabela 13 - Especificações de equipamentos - Portão automatizado	64
Tabela 14 - Especificações de equipamentos - Elevadores	65
Tabela 15 - Manutenções - Ar-condicionado	70
Tabela 16 - Especificações de equipamentos - exaustores	71
Tabela 17 - Manutenções - Exaustão mecânica.....	71
Tabela 18 - Especificações de equipamentos - Bomba de incêndio	74
Tabela 19 - Tipos de extintores	75
Tabela 20 - Especificações de equipamentos - Iluminação de emergência	76
Tabela 21 - Especificações - Instalações de gás	79
Tabela 22 - Manutenções - Instalações de gás	80
Tabela 23 - Especificações de equipamentos - Sistema de pressurização de escada	82
Tabela 24 - Especificações - Tomadas e interruptores	84
Tabela 25 - Especificações - Subestação.....	85
Tabela 26 - Manutenções - Instalações elétricas	89
Tabela 27 - Especificações de equipamentos - Grupo gerador	96
Tabela 28 - Especificações de equipamentos - SPDA	97
Tabela 29 - Manutenções - Telefonia.....	98
Tabela 30 - Manutenções - Interfonia	99
Tabela 31 - Especificações - Instalações hidráulicas.....	101
Tabela 32 - Manutenções - Instalações de água fria	103
Tabela 33 - Especificações de equipamentos - Bombas	105

Tabela 34 - Especificações - Tubulações de esgoto	108
Tabela 35 - Manutenções - Instalações de esgoto	109
Tabela 36 - Especificações - Tubulações de águas pluviais	111
Tabela 37 - Manutenções - Instalações de águas pluviais	112
Tabela 38 - Manutenções - Louças e metais sanitários	115
Tabela 39 - Manutenções - Sistema de descarga	115
Tabela 40 - Manutenções - Torneiras, chuveiros e registros.....	115
Tabela 41 - Manutenções - Porcelanato e cerâmica	120
Tabela 42 - Manutenções - Rejuntes	124
Tabela 43 - Manutenções - Pedras naturais	126
Tabela 44 - Manutenções - Pinturas e texturas.....	129
Tabela 45 - Manutenções - Forros de gesso	130
Tabela 46 - Manutenções - Forros vinílicos.....	130
Tabela 47 - Manutenções - Guarda-corpos	138
Tabela 48 - Manutenções - Portas e esquadrias de alumínio	143
Tabela 49 - Manutenções - Fechaduras, dobradiças e maçanetas	146
Tabela 50 - Manutenções - Portas e esquadrias de madeira.....	146
Tabela 51 - Descrição dos tipos de vidros utilizados no residencial.....	147
Tabela 52 - Manutenções - Vidros.....	148
Tabela 53 - Especificações de equipamentos - Churrasqueiras	151
Tabela 54 - Especificações de equipamentos - Piscinas	153
Tabela 55 - Sintomas e soluções de ocorrências em piscinas.....	156
Tabela 56 - Manutenções - Piscinas.....	158
Tabela 57 - Especificações de equipamentos - Sauna seca	159
Tabela 58 - Programa de Manutenção por periodicidade	165
Tabela 59 - Sugestão de Modelo de registro das manutenções.....	170
Tabela 60 - Relação de documentos do condomínio	175

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Construtora Delman

Missão

Construir imóveis residenciais e comerciais, em parceria com nossos fornecedores, promovendo o desenvolvimento profissional e pessoal dos nossos colaboradores, na busca da melhoria contínua dos processos, atendendo às normas, empregando tecnologias consolidadas e preservando o meio ambiente, proporcionando um produto final com um alto padrão de qualidade e satisfação.

Visão

A Construtora Delman, 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 de Gestão da Qualidade, como ferramenta propulsora para construir com qualidade total, mitigando o impacto ambiental. O seu nome deverá estar sempre associado às necessidades de moradia e trabalho com requinte e bom gosto e, como uma excelente opção de investimentos do setor imobiliário, assegurando desta forma a expansão de seus horizontes.

Política da Qualidade

Fundamentados em conceitos essenciais para a sua administração, a CONSTRUTORA DELMAN, executa obras de engenharia de acordo com os seguintes princípios:

Atender as necessidades de seus Parceiros;

Atender a legislação e demais requisitos aplicáveis;

Promover ações socioambientais, buscando a conscientização para a sustentabilidade do meio ambiente;

Superar a satisfação dos Clientes;

Melhorar continuamente o sistema de gestão.

DADOS DA CONSTRUTORA	
RAZÃO SOCIAL	CONSTRUTORA DELMAN SAMPAIO LTDA
ENDEREÇO	R. SAMPAIO MARQUES, 25, PAJUÇARA, MACEIÓ - ALAGOAS
CNPJ	08.309.143/0001-91
TELEFONE	(82) 3131-1505
SITE	https://www.delman.com.br/alagoas

1.2. Assistência Técnica

A construtora 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.

→ Procedimento na abertura de um chamado

Quando for necessário realizar alguma visita por suposto problema na utilização do seu imóvel, faça uma solicitação por escrito ao setor competente da Construtora (Assistência Técnica), através do e-mail assistencia@delman.com.br que se encontra no verso do cartão e no folder do DelmanVip. Seu pedido será atendido por técnico responsável. Verificado o problema, durante o prazo de garantia, e comprovada a eventual responsabilidade da Construtora, será por esta determinada a execução dos serviços, sendo marcados em dias úteis e em horário comercial o início e o prazo estimado para realização do serviço solicitado. A confirmação do recebimento do e-mail se dará a partir do retorno via e-mail da Assistência Técnica. A assistência técnica cobra uma TAXA DE VISITA para itens considerados NÃO PROCEDENTES. As visitas só serão realizadas com a presença do proprietário, inquilino ou síndico* mediante a assinatura em TERMO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE. (*responsabilidade sobre as áreas comuns). Para as áreas comuns não atendemos a administradora, e sim, somente o síndico.

1.3. Edifício Kairós

DADOS DO EMPREENDIMENTO	
ENDEREÇO	R. AURELIANO TEIXEIRA DE VASCONCELOS, 57 - JATIÚCA, MACEIÓ - AL, 57036-430
Nº DE TORRES	1 TORRE RESIDENCIAL
Nº DE PAVIMENTOS	01 SUBSOLO, 01 PILOTIS, 01 PAVIMENTO GARAGEM, 01 PAVIMENTO MEZANINO, 12 PAVIMENTOS TIPO E 01 COBERTURA, TOTALIZANDO 17 PAVIMENTOS
Nº DE UNIDADES POR PAVIMENTO	06 UNIDADES POR PAVIMENTO TIPO E 04 UNIDADES NA COBERTURA
Nº DE APARTAMENTOS	TOTAL DE 76 UNIDADES
RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA	DELMAN RODRIGUES SAMPAIO - RNP 0203399102 AL

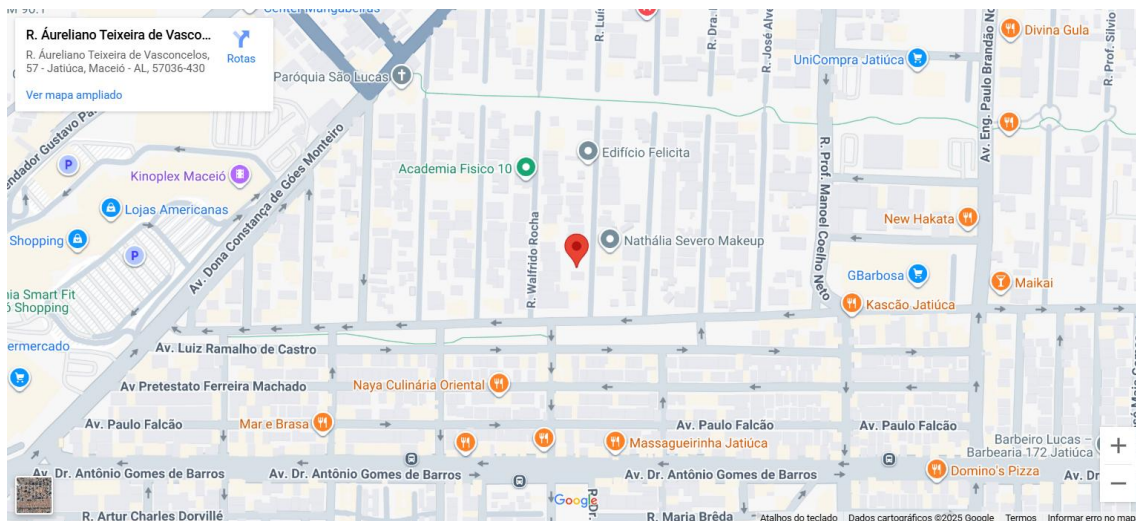


Figura 1 - Localização do Edifício Kairós (imagem de satélite)

Acessos: o empreendimento possui acesso de pedestres e veículos pela Rua Aureliano Teixeira de Vasconcelos.

Pavimentos: 17 pavimentos (sendo 01 subsolo, 01 pilotis, 01 pavimento garagem, 01 pavimento mezanino, 12 pavimentos tipo e 01 cobertura) e coberta.

Edificações: 01 torre residencial.

→ Áreas comuns

O empreendimento possui diversas áreas comuns, conforme descrito abaixo.

- **Subsolo:** escadas de acesso com módulo de referência PNE, 04 elevadores, carrinhos de compra, área para motos, bicicletário, gerador, reservatório inferior, medidores de energia, pressurização da escada, serviços automotivos (carregador de carro elétrico, calibrador de pneus, carregador de bateria automotiva e dry Wash).
- **Pilotis:** guarita com WC e célula de segurança, plataforma PNE, 04 elevadores, recepção, escadas, área para motos, área reservada PNE do condomínio, compartilhamento de transportes terrestres esportivos (bicicletas, skates e patinetes), compartilhamento de transportes aquáticos esportivos (pranchas, stand up, body board e caiaques), salão de jogos, miniescalada, home sport bar, ofurô, piscina adulto e prainha com acessibilidade, piscina infantil, WCs, playground, churrasqueira gourmet, miniquadra, minigolfe, espaço PET, praça, espaço de e-commerce, garage band, bicicletário, DML, zeladoria com WCB e carrinhos de compra.
- **Garagem:** escadas de acesso com módulo de referência PNE, 04 elevadores, carrinhos de compra, área para motos, área reservada PNE do condomínio, bicicletário, espaço para manutenção e reservatório de águas pluviais.
- **Mezanino:** escadas de acesso com módulo de referência PNE, 04 elevadores, salão de festas, brinquedoteca, fraldário, espaço gourmet, coworking, salas de estudos e jogos, espaço artes, espaço mulher e barbearia, academia e crossfit, espaço zen (yoga e pilates), spa (massagem, relax, ofurô e sauna), sala do síndico e WCs PNE.
- **Pavimentos tipo:** hall, área técnica, escada e elevadores.
- **Coberta / Barrilete:** lajes impermeabilizadas, casa de máquinas dos elevadores, área para splits, dutos de pressão e reservatório superior.

→ Áreas privativas

A torre residencial possui 12 pavimentos tipo, onde cada pavimento tipo possui 06 apartamentos, e 01 cobertura, que possui 04 apartamentos, totalizando 76 unidades habitacionais no residencial.

A seguir, estão descritas as características dos apartamentos tipo existentes.

- **Apartamentos tipo com terminações 01 e 06**

Área privativa: 87,37 m².

Ambientes: 02 suítes, 01 dormitório, sala de estar/jantar, varanda, WCs das suítes, WC social, cozinha, área de serviço e WC de serviço.

- **Apartamentos tipo com terminações 02 e 05**

Área privativa: 97,19 m².

Ambientes: 03 suítes (sendo 01 opcional), gabinete, sala de estar/jantar, varanda, WCs das suítes, WC social, cozinha, área de serviço e WC de serviço.

- **Apartamentos tipo com terminações 03 e 04**

Área privativa: 95,96 m².

Ambientes: 03 suítes (sendo 01 opcional), gabinete, sala de estar/jantar, varanda, WCs das suítes, WC social, cozinha, área de serviço e WC de serviço.

- **Apartamentos cobertura com terminações 01 e 04**

Área privativa: 149,44 m².

Ambientes: 03 suítes, gabinete, terraço coberto, piscina, sala de apoio, sala de estar/jantar, lavabo, WCs das suítes, WC social, cozinha, área de serviço e WC de serviço.

- **Apartamentos cobertura com terminações 02 e 03**

Área privativa: 143,51 m².

Ambientes: 03 suítes, gabinete, terraço coberto, piscina, sala de apoio, sala de estar/jantar, lavabo, WCs das suítes, WC social, cozinha, área de serviço e WC de serviço.

1.4. 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:

→ **Incorporadora / Construtora**

- Entregar o Termo de Garantia e o Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, conforme ABNT NBR 14037;
- Entregar as notas fiscais dos equipamentos para o síndico do condomínio;
- Entregar um jogo completo de plantas e especificações técnicas do condomínio, 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.

→ **Síndico/Administrador**

- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
- Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos

registros de sua realização etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;

- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;
- Convocar assembleia geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;
- Efetuar o controle do processo de manutenção;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao empreendimento, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do empreendimento;

- Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do empreendimento.
- **Conselho deliberativo ou fiscal**
- Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção.
- **Usuários da edificação**
- Ao usuário ou seu preposto, cabe realizar a manutenção, de acordo com o que estabelece a ABNT NBR 5674 e o manual de operação, uso e manutenção.

2. GARANTIAS

2.1. Disposições gerais

- Este Manual contempla um programa de manutenção do empreendimento, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A Construtora/Incorporadora prestará, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- O proprietário, ao constatar uma anormalidade, 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;
- 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 alteração do proprietário ou responsável legal pelo imóvel, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas privativas ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela execução e pela implantação e gestão do Programa de Manutenção, de acordo com a ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O proprietário deve cumprir as Normas Técnicas Brasileiras, legislações e normas das concessionárias e deve ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;
- **IMPORTANTE! A garantia de aparelhos e equipamentos fornecidos por terceiros em seu empreendimento será dada pelo próprio fabricante ou fornecedor.**

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 entrega da 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), que apresenta todos os itens de garantia contratual aliados aos sistemas prediais da edificação.

Tabela 1 - Tabela resumo de prazos das garantias contratuais

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Pisos de ambientes internos (Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização)	Camada de regularização (contrapiso)		Dessolidarização; desagregação/ pulverulência na superfície da camada de um ambiente	
	Camada de revestimento/ acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste		
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização		
	Pisos de estacionamento s/ garagens cobertas		Desgaste; dessolidarização	
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento		
Pisos de ambientes externos	Camada de regularização (contrapiso)		Dessolidarização; desagregação/ pulverulência na superfície da camada de um ambiente	
	Camada isolante térmica	Desintegração/ ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	
	Camada de revestimento/ acabamento e sua fixação	Dessolidarização, empenamento, ruptura, desgaste, deterioração por umidade		
	Rejuntamento de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização		
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento		

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Pisos de ambientes externos	Pisos cobertos e descobertos de estacionamento s/ garagens externos ao edifício		Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	
Pavimentação externa à edificação	Pavimentos de acesso de pedestres à edificação		Desgaste; dessolidarização	
	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização		
Rodapés	Rodapés de quaisquer naturezas	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade		
Componentes estruturais de sistemas de pisos	Suportes de pisos elevados em ambientes internos e externos; estrutura para pisos de vidro		Ruptura, desgaste	
Vedações verticais externas	Vedações das fachadas, sejam elas compostas por alvenaria, sistema envidraçado do tipo pele de vidro, painéis de concreto ou painéis de outros materiais, paredes moldadas “in loco” ou outras, excetuando-se as esquadrias entre vãos			Perda de Integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação
	Selantes, juntas de dilatação		Perda de estanqueidade	

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)		Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	Dessolidarização
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: revestimentos cerâmicos, pedras naturais, ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)			Dessolidarização
	Rejuntamento	Desgaste; dessolidarização		
	Selantes, juntas de dilatação		Perda de aderência	
Vedações verticais internas (áreas comuns e áreas privativas)	Vedações verticais em ambientes internos à edificação que não tenham função estrutural, compostas de quaisquer materiais e componentes			Perda de integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)		Desgaste, empolamento, dessolidarização, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: cerâmicos, pedras naturais ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)		Desgaste, dessolidarização	
	Camada de acabamento decorativo com textura		Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	
	Rejuntamento	Perda de aderência; desgaste		
Esquadrias internas e externas - Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe; deslocamento	Perda de vedação	
	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Desencaixe; deslocamento	Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria			Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades
	Os perfis que compõem as esquadrias		Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento e perda de brilho)	
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas / venezianas / vidros	Mau funcionamento		

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Esquadrias internas e externas - Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Perfil de palheta de persianas / venezianas	Desencaixe ou deformação permanente da palheta		Ruptura, deformação, flexão, amarelamento
	Vidros	Delaminação		Dessolidarização em relação à esquadria
	Vedação da interface vertical e horizontal da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação		
	Vedação entre componente da esquadria		Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	
“Brises” ou elementos decorativos ou de sombreamento nas fachadas	Componentes como placas/chapas, trilhos e fixações		Oxidação; deformações	Dessolidarização
Elementos e componentes construtivos de proteção	Peitoris e guarda-corpos, componentes de ancoragem de equipamentos de segurança individual ou coletiva, presentes em quaisquer ambientes externos ou internos das edificações	Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade		Ruptura ou perda de estabilidade
	Corrimãos	Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	Ruptura ou perda de estabilidade	
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	Perda de vedação	
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Desencaixe, deslocamento	Deformação, oxidação, Ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria			Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades
	Os perfis que compõem as esquadrias		Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento, perda de brilho)	
	Marcos e folhas que compõem as esquadrias de madeira	Empenamento; descolamento de camadas da folha, incluindo revestimentos, falha no tratamento superficial (por exemplo, manchas, amarelamento, fissuras e deslocamento da tinta ou verniz)	Ruptura, flexão	
	Interface vedação vertical e esquadria		Perda de aderência e vedação	
Portas com resistência ao fogo	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão		
	Folha da porta e marcos (batentes)		Deformação, ruptura; dessolidarização	
Portões, gradis, grades, portinholas e alçapões	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria, folhas móveis, incluindo venezianas	Mau funcionamento; oxidação que não acarrete a perda de seção da peça	Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	Ruptura, deformação, corrosão, dessolidarização, flexão, surgimento de trincas, cavidades
Muros externos	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Deterioração por umidade	Fissuração	Ruptura / tombamento

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Forros	Forros constituídos por quaisquer materiais e componentes; sancas (peças modeladas com diferentes formas para dar tratamento estético ao encontro entre a parede e o teto/ forro)	Deformações, empenamento e fissuras, além dos limites de normas técnicas	Dessolidarização ou ruptura	
Impermeabilização (Sistemas aplicados em qualquer elemento ou sistema construtivo)	Compostos pelo conjunto de materiais e componentes que asseguram a estanqueidade à água de elementos estruturais, de vedações verticais, de pisos, de coberturas, de piscinas, de reservatórios e/ou de quaisquer outros elementos construtivos			Perda de estanqueidade de produtos e instalação desde que a causa da falha constatada não seja decorrente de intervenções não previstas, avarias, danos ou falhas nos substratos ou camadas ou outros materiais e componentes que sejam determinantes do desempenho dos sistemas de impermeabilização

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Sistemas hidráulicos (Envolvem o sistema de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública)	Tubos e suas conexões em prumadas / colunas que alimentam os ramais e sub-ramais, os reservatórios de água, as estações de tratamento de esgotos e de água, para a edificação excetuando-se os equipamentos industrializados como equipamentos de aquecimento de água, medidores, motobombas, filtros e outros equipamentos que integrem os sistemas			Ruptura/ dessolidarização; perda da integridade do sistema; perda de estanqueidade
	Ramais e sub-ramais de tubulações em ambientes internos e externos	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos e instalação		
	Louças sanitárias (cerâmicas) - lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de concreto ou de outros materiais	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Bancadas de pias e cubas	Falhas dos produtos e perda estanqueidade entre bancada e frontão e na fixação de cubas	Falhas de instalação	

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Sistemas hidráulicos (Envolvem o sistema de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública)	Chuveiros, duchas, torneiras, misturadores e monocomandos entregues instalados	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
Saunas, spas, banheiras de hidromassagem	Equipamentos e motores	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
Sistemas de prevenção e combate a incêndio	Prumadas de sistema de combate a incêndio - incluindo comandos setoriais			Falhas de produtos e de instalação
	Tubos e suas conexões em e em ramais e sub-ramais		Falhas de produtos e de instalação	
	Sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Sistemas de distribuição de gases e fluidos (exceto água) de toda natureza	Prumadas ou colunas de gás			Falhas dos produtos e de instalação quanto a estanqueidade
	Ramais e subramais de gás natural ou gás liquefeito de petróleo incluindo tubulações, medidores, centrais, e demais componentes; em edificações onde há outros tipos de gases, todos os sistemas de gases presentes	Falhas dos produtos com instalação aparente	Falhas de produtos não acessíveis e da instalação	
Sistemas elétricos	Prumadas de distribuição		Falhas de produto	Falhas de instalação
	Componentes dos diversos circuitos elétricos que constituem o sistema, incluindo o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), englobando eletrodutos, disjuntores, tomadas e interruptores, fios e cabos, barramentos, terminais e bornes para conexão, quadros elétricos e painéis de distribuição de energia, quadros de comando e supervisão, dispositivos de proteção e manobra sistema de iluminação de emergência, excetuando-se luminárias,	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Sistemas elétricos	lâmpadas e acessórios de acabamentos como espelhos de interruptores e tomadas			
	Geradores, transformadores, blocos autônomos, sistemas fotovoltaicos e outros equipamentos do sistema elétrico	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Luminárias de ambientes internos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos e falhas de instalação		
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos e falhas de instalação		
	Dispositivo para carregamento de automóveis elétricos	Falhas dos produtos e falhas de instalação		
	Sistemas para canalização e acomodação dos condutores e componentes (eletrodutos, eletrocalhas, caixas de passagem)	Falhas dos produtos / Materiais	Falhas de instalação	
	Entrada de energia, câmaras e cabines de transformação e seus componentes, transformadores, cabines de barramentos, subestações e seus componentes (exceto equipamentos fornecidos pela concessionária local de energia)	Falhas dos produtos / Materiais	Falhas de instalação	

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Sistemas de automação	Sistemas de automação e supervisão que atuam sobre a operação e o funcionamento de componentes e equipamentos das instalações hidráulicas e elétricas, transportes verticais e horizontais, ar-condicionado, exaustão e ventilação e motor (portões)	Falhas dos produtos e falhas de instalação		
Sistema de SPDA	Cabos, barramentos e componente de equipotencialização	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
Sistemas de ar-condicionado	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	Falhas de instalação da Infraestrutura	
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação		
Sistemas de calefação	Infraestrutura do sistema, componentes e equipamentos, e sistemas de pisos radiantes	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
Sistemas de comunicação interna e externa	Infraestrutura do sistema de interfone e telefone	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Equipamentos e acessórios - interfones ou outros	Falhas dos produtos e de instalação		
Sistemas de cabeamento, infraestrutura e equipamentos de áudio, imagem e dados	Cabos, caixas, quadros e infraestrutura	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação		

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Sistemas de exaustão, pressurização e ventilação	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Componentes e equipamentos			
Sistemas de segurança patrimonial	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação		
Antenas coletivas	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	Falhas de instalação	
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação		
Sistemas de transporte vertical e horizontal	Infraestrutura, componentes e equipamento de elevadores, escadas rolantes, esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas com necessidades especiais, ou outros com funções de transporte de pessoas e /ou objetos nas edificações	Falhas dos produtos e falhas de instalação		
Piscinas, espelho de água e fontes	Tanque			Perda de estanqueidade
	Revestimentos		Dessolidarização	
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização		
	Instalações hidráulicas	Falhas dos produtos e de instalação		
	Filtros e bombas	Falhas dos produtos e de instalação		
	Acessórios como escadas e barras de apoio		Falhas dos produtos ou instalação	
	Sistema de iluminação - excetuando-se lâmpadas	Falhas dos produtos ou instalação		

SISTEMA	DESCRIÇÃO	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS
Componentes e acessórios para acessibilidade (tecnologias assistivas)	Barras de apoio; maçanetas e puxadores específicos; pisos podotáteis; assentos especiais; sinalização visual e tátil; alarmes e sinais sonoros	Falhas dos produtos ou instalação		
Churrasqueiras (em áreas de uso comum ou de uso privativo)	Equipamento de sistema de exaustão, “dampers” e churrasqueira	Falha de produto/falha de instalação		
	Dutos		Perda de Integridade	
Portões de acesso à edificação	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos e falhas de instalação		

NOTAS:

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;
- Bombas d'água.

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):

- Acionador de Portões;
- Eletrodomésticos;
- Móveis;
- Esquadrias de alumínio;
- Louças e Metais sanitários;
- Alarmes e interfonos;
- Bombas d'água;
- Fechaduras;
- Elevadores;
- Gerador;
- Motores elétricos;

- Aquecedor;
 - CFTV;
 - Equipamentos de combate a incêndio;
 - Outros.
- 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 etc.;
 - Bancadas.
- 3) Materiais que, pela própria natureza, não são garantidos pelos fabricantes, pois sua durabilidade depende de fatores externos, tais como:
- Componentes eletroeletrônicos;
 - Lâmpadas;
 - Resistência de chuveiros elétricos;
 - Outros.

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 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 o condomínio, áreas comuns e 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 ou às áreas comuns, 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 ou do condomínio;
- 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.

3. MEMORIAL DESCRITIVO

3.1. Ficha técnica

→ Fundações

A fundação utilizada no empreendimento foi bloco de coroamento sobre estacas (fundação profunda), onde os blocos foram conectados por vigas baldrames.

→ Estrutura

No empreendimento, as estruturas foram executadas em concreto protendido, na qual há a utilização de pilares, vigas e lajes.

→ Sistema de vedação vertical

No empreendimento, foram utilizados blocos cerâmicos para as vedações (alvenaria convencional) e blocos de gesso.

→ Cobertura

A cobertura da torre é composta por laje impermeabilizada. Estão posicionados na cobertura os reservatórios superiores, barriletes, casa de máquinas dos elevadores e espaço para os splits.

→ Fachadas

O sistema de fachadas das torres foi executado com revestimento cerâmico.

3.2. Cargas máximas admissíveis

→ Estruturais

AÇÕES	CARREGAMENTOS
SOBRECARGA EM LAJE DE PISO	150 KGF/M ² A 200 KGF/M ²
SOBRECARGA EM LAJE DE GARAGEM E ESCADA	300 KGF/M ²
SOBRECARGA EM LAJE DE TELHADO	50 KGF/M ²
REVESTIMENTO DE PISO EM LAJE	100 KGF/M ²
REVESTIMENTO DE TETO EM LAJE	50 KGF/M ²
TELHADO (TELHA + MADEIRAMENTO)	50 KGF/M ²
PAREDE EXTERNA ACABADA (BLOCO CERÂMICO)	200 KGF/M ²
PAREDE INTERNA ACABADA (BLOCO CERÂMICO)	160 KGF/M ²

3.3. Acabamentos

Nas tabelas abaixo, são listados os acabamentos utilizados nas áreas privativas do empreendimento.

APARTAMENTO TIPO	
ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	PORCELANATO BIANCO GRES TRIBECA NEBIAN SATIN 90X90 REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLATINA
PAREDE	COZINHA E WC'S SOCIAL E SUÍTES - PORCELANATO BIANCO GRES TRIBECA NEBIAN SATIN 90X90 COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLATINA WC SERVIÇO - CERÂMICA ELIANE FORMA BRANCO 32,5X59 RETIFICADO BRANCO COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLANTINA VARANDAS - PORCELANATO ELIANE SAFARI GLACIER 19X90 COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA OUTONO, CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE OFF WHITE MESH MA COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLATINA E CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE GRAFITE MESH COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA ARTICO
TETO	PINTURA SOBRE FORRO DE GESSO BRANCO NEVE RENDE MUITO CORAL VARANDAS FORRO VINÍLICO ARAFORRO TECA BEGE
PORTAS	KIT PORTA FAMOSSUL FOLHA DE PORTA FREIJO NOGARA + MARCO EM PINUS COM ALIZAR DE 5CM
FECHADURAS	FECHADURA IMAB MODELO AYLA ROSETA QUADRADA INOX POLIDO
SOLEIRAS	GRANITO ITAÚNAS
BANCADAS E DIVIBOX	GRANITO VERDE UBATUBA
ESQUADRIAS DE ALUMINIO	PORTAS E JANELAS EM ALUMINIO PRETO SISTEMA ECOLINE 2.5 COM VIDRO COLL KUTE GRADIL EM ALUMINIO PRETO SISTEMA GRADLINE COM VDRO COLL KUE BRISES EM ALUMINIO PRETO SISTEMA GRADLINE
BACIA SANITÁRIA	WC SERVIÇO KIT DE BACIA COM CAIXA ACOPLADA CELITE LINHA SAVEIRO WC SOCIAL E SUÍTES KIT BACIA COM CAIXA ACOPLADA DEBBA SQUARE ROCA
TORNEIRAS	COZINHA TORNEIRA PAREDE DOCOL LOGICA BICA ALTA 90° MOVEL WCS SOCIAL E SERVIÇO TORNEIRA DOCOL LOGGICA PARA LAVATORIO DE MESA WC SERVIÇO TORNEIRA P/ LAVATÓRIO 1193 TRIO DOCOL TANQUE TORNEIRA DOCOL NOVA LOGGICA DE PARDE
TANQUE	TANQUE RETO PAREDE INOX 35L DOCOL
CUBA DE INOX	CUBA INOX PERFECTA TRAMONTINA 47X30,5X14
CUBA DE LOUÇA	CUBA AP 350X350 CM BASIC Q6 BR CELITE-ROCA
LAVATÓRIO	WC SERVIÇO LAVATÓRIO COM COLUNA SAVEIRO DOCOL
LUMINÁRIA VARANDA	DOWNLIGHT HIDE DE EMBUTIR RECUADO LED 24W 4000K 127/220V PRETO QUADRADA MARCA LUMINATTI

TOMADAS E INTERRUPTORES	SOPRANO LINHA REVITÁ COR BRANCA
COBERTURAS	
ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	APARTAMENTO PORCELANATO BIANCO GRES TRIBECA NEBIAN SATIN 90X90 TERRAÇO DESCOBERTO PORCELANTO ELIANE RESERVA NATURAL EXT 19,7X120 COM REJUNTE QUARTZOLIT MARROM CAFÉ
PAREDE	COZINHA E WC'S SOCIAL E SUÍTES - PORCELANATO BIANCO GRES TRIBECA NEBIAN SATIN 90X90 COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLATINA WC SERVIÇO - CERÂMICA ELIANE FORMA BRANCO 32,5X59 RETIFICADO BRANCO COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLANTINA VARANDAS - PORCELANATO ELIANE SAFARI GLACIER 19X90 COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA OUTONO, CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE OFF WHITE MESH MA COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLATINA E CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE GRAFITE MESH COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA ARTICO
TETO	PINTURA SOBRE FORRO DE GESSO BRANCO NEVE RENDE MUITO CORAL VARANDAS FORRO VINÍLICO ARAFORRO TECA BEGE
PORTAS	KIT PORTA FAMOSSUL FOLHA DE PORTA FREIJO NOGARA + MARCO EM PINUS COM ALIZAR DE 5CM
FECHADURAS	FECHADURA IMAB MODELO AYLA ROSETA QUADRADA INOX POLIDO
SOLEIRAS	GRANITO ITAÚNAS
BANCADAS E DIVIBOX	GRANITO VERDE UBATUBA
ESQUADRIAS DE ALUMINIO	PORTAS E JANELAS EM ALUMINIO PRETO SISTEMA ECOLINE 2.5 COM VIDRO COLL KUTE GRADIL EM ALUMINIO PRETO SISTEMA GRADLINE COM VDRO COLL KUE BRISES EM ALUMINIO PRETO SISTEMA GRADLINE
BACIA SANITÁRIA	WC SERVIÇO KIT DE BACIA COM CAIXA ACOPLADA CELITE LINHA SAVEIRO WC SOCIAL E SUÍTES KIT BACIA COM CAIXA ACOPLADA DEBBA SQUARE ROCA
TORNEIRAS	COZINHA TORNEIRA DOCOL LOGICA BICA ALTA 90° MOVEL WCS SOCIAL E SERVIÇO TORNEIRA DOCOL LOGGICA PARA LAVATORIO DE MESA WC SERVIÇO TANQUE TORNEIRA DOCOL NOVA LOGGICA DE PARDE
TANQUE	TANQUE RETO PAREDE INOX 35L DOCOL
CUBA DE INOX	CUBA INOX PERFECTA TRAMONTINA 47X30,5X14
CUBA DE LOUÇA	CUBA AP 350X350 CM BASIC Q6 BR CELITE-ROCA
LAVATÓRIO	WC SERVIÇO LAVATÓRIO COM COLUNA SAVEIRO DOCOL
LUMINÁRIA VARANDA	DOWNLIGHT HIDE DE EMBUTIR RECUADO LED 24W 4000K 127/220V PRETO QUADRADA MARCA LUMINATTI
TOMADAS E INTERRUPTORES	SOPRANO LINHA REVITÁ COR BRANCA
PISCINA	REVESTIMENTO AZUL PETROLEO BR 20X20CM - ELIANE REJUNTE AZUL COBALTO PISCINA QUARTZOLIT

3.4. Relação de fornecedores

Tabela 6 - Relação de fornecedores

ITEM	FABRICANTE	CONTATO DO FABRICANTE (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)	FORNECEDOR DE SERVIÇO (EXECUÇÃO)	CONTATO DO FORNECEDOR DE SERVIÇO (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)
APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS (BACIA, CUBA E PIA)	DOCOL, CELITE E ROCCA	0800 474 900 (DOCOL) 0800 701 1300 (CELITE) 0800 701 1300 (ROCCA)	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS (TORNEIRAS E ACABAMENTOS)	DOCOL	0800 474 900 (DOCOL)	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
DISJUNTORES	STECK	(11) 2248 7000 (STECK)	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
EXAUSTORES	TRAMONTINA	-	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO E COMBATE CONTRA INCENDIO	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
LUMINÁRIAS DE EMERGÊNCIA	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	-	-
REDE E TELEFONIA	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	INTERPROTEC	(82) 98723-8999 (INTERPROTEC)
INTERFONIA E CFTV	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	INTERPROTEC	(82) 98723-8999 (INTERPROTEC)
ANTENA COLETIVA	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	INTERPROTEC	(82) 98723-8999 (INTERPROTEC)
PORTAS	FMOSSUL	(79) 3522-1228	DM DOS SANTOS	FÉLIX 82 981512916
FECHADURAS	IMAB	(11) 4662 7500 (IMAB)	DM DOS SANTOS	FÉLIX 82 981512916

ITEM	FABRICANTE	CONTATO DO FABRICANTE (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)	FORNECEDOR DE SERVIÇO (EXECUÇÃO)	CONTATO DO FORNECEDOR DE SERVIÇO (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)
FORROS (GESSO, PVC, MADEIRA, ETC)	PVC - ARAFORROS	(82) 3521-9900 ARAFORROS	GESSO - AF GESSO	ALEXANDRE FARIAS 82 993276691
PLACAS DE GESSO	PLACAS REALEZA	-	DM DOS SANTOS - FORRO PVC/VINÍLICO	-
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	PERFIL ESQUADRIAS	(82) 3324-1186	BL BOX	ROGÉRIO 82 988133426
GRANITOS E MÁRMORES	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	MARCOGRAN	MARCOS VINÍCIUS 82 999820688
ARGAMASSA COLANTE (ACI, ACII, ACIII)	QUARTZOLIT	0800 709 6979 (QUARTZOLIT)	-	-
REJUNTE INTERNO E EXTERNO	QUARTZOLIT	0800 709 6979 (QUARTZOLIT)	-	-
ELÉTRICA (INSTALAÇÕES, QUADROS, LUMINÁRIAS, SPDA)	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
GERADOR	HIMOINSA	(31) 3198-8800	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
INSTALAÇÕES DE GÁS	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	TEST GAS	82 98832-5197
CLIMATIZAÇÃO	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	BOM FRIO	ADRIANO SÁ 82 99818-1314
SISTEMA DE BOMBAS (RECALQUE)	DANCOR, SCHNEIDER E ALBACET	(47) 3204-5000 (SHNEIDER)	-	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
SISTEMA DE BOMBAS (INCÊNDIO)	DANCOR, SCHNEIDER E ALBACET	(47) 3204-5000 (SHNEIDER)	-	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
SISTEMA DE BOMBAS (PLUVIAIS E DE PISCINA)	DANCOR, SCHNEIDER E ALBACET	(47) 3204-5000 (SHNEIDER)	-	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)

ITEM	FABRICANTE	CONTATO DO FABRICANTE (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)	FORNECEDOR DE SERVIÇO (EXECUÇÃO)	CONTATO DO FORNECEDOR DE SERVIÇO (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)
QUADRO DE BOMBAS	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	-	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
REVESTIMENTO CERÂMICO	ELIANE BIANCOGRES	(48) 3447-7777 (27) 3421-9000	LEONARDO DREI ANDERSON AMORIM	82 99939-1104 82 98101-0017
REVESTIMENTO DA FACHADA	ELIANE BIANCOGRES	(48) 3447-7777 (27) 3421-9000	LEONARDO DREI ANDERSON AMORIM	82 99939-1104 82 98101-0017
IMPERMEABILIZAÇÃO	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	CASTELO IMPERMEABILIZAÇÕES	JOSUÉ CASTELO 82 993025996
ELEVADORES	OTIS	(82) 3311-5300	-	-
CORRIMÃOS, ALÇAPÕES, PORTÕES E GRADIS DE FERRO (ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO)	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	EL BARRETO	EDSON LOBÃO 82 9 8844 - 4334 82 9 9617-2983
INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE PISCINA	CONFORME NOTA FISCAL ENTREGUE AO CONDOMÍNIO	-	ILUMINA INSTALAÇÕES LTDA	(82) 3377-0183 (ILUMINA INSTALAÇÕES)
MÓVEIS PLANEJADOS	M2 MÓVEIS PLANEJADOS	82 9910-2827	-	-
EQUIPAMENTOS DE ACADEMIA	MAQFIT	FELIPE (82) 99843-3569	-	-
METALON	ORNE DESIGN	DUDA E SAMIR 82 999972702	-	-
CORTINAS	D CASA CORTINAS E PESIANAS	JANDERSON 82 9927-3923	-	-
PAPEL DE PAREDE	ARANDELAPAPEISD EPAREDE	WWW.ARANDELAPAPEIS DEPAREDE.COM.BR	-	-
LETREIROS EM LED	RELED	CARLA 82 982217418	-	-
PARK INFANTIL	A CASA DA CRIANÇA	WWW.ACASADACRIANCA .COM.BR	-	-
MÓVEIS PISCINA / LOUNGE	TRAMONTINA	MILTON 82 98804-6047	-	-

ITEM	FABRICANTE	CONTATO DO FABRICANTE (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)	FORNECEDOR DE SERVIÇO (EXECUÇÃO)	CONTATO DO FORNECEDOR DE SERVIÇO (ENDEREÇO/TELEFONE/E-MAIL)
ESPELHOS RECEPÇÃO, FITNESS E ESPAÇO ZEN	VIDRACARIA ROCHEDO	82 33271091	-	-
ENERGIA SOLAR	DSOLARE	(82) 98769-4412	-	-
SONORIZAÇÃO	FINE EXPERIENCE	82 999068902	-	-
PISO EMBORRACHADO ACADEMIA	MAQFIT	FELIPE (82) 99843-3569	-	-

3.5. Relação de projetistas

Tabela 7 - Relação de projetistas

PROJETO	EMPRESA	RESPONSÁVEL TÉCNICO	CONTATO
CONSTRUÇÃO / INCORPORAÇÃO	CONSTRUTORA DELMAN SAMPAIO LTDA	DELMAN RODRIGUES SAMPAIO	82 31311505
ARQUITETURA	GUSMAO PASSOS ARQUITETURA	PAULO GUSMÃO E JAMES PASSOS	82 3337 2050
ESTRUTURAL	STABILE ENGENHARIA LTDA.	GUSTAVO SOUZA	(82) 3346-0421 / 99306-1000 / 99306-1093
FUNDAÇÃO	AGM GEOTÉCNICA LTDA.	JULIANE ANDREIA FIGUEIREDO/ RICARDO FIGUEIREDO	(82) 3326-8866 / 3326-8493
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	MEDEIROS ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA	GENILDO FERREIRA GOMES	ENGENHARQARQ@YAHOO.COM.BR
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	EDUARDO FREIRE ROCHA	EDUARDO FREIRE ROCHA	(82) 3325-1183
INSTALAÇÕES DE TELECOMUNICAÇÕES (TV/TELEFONE/INTERFONE)	EDUARDO FREIRE ROCHA	EDUARDO FREIRE ROCHA	(82) 3325-1183
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO	CARLOS EDUARDO BLASO	CARLOS EDUARDO BLASO	(82) 99612-4756

3.6. Concessionárias

O residencial foi entregue devidamente preparado para as ligações às redes das concessionárias conforme as condições de aprovação dos projetos respectivos.

→ **Ligação de água**

A solicitação da ligação de água junto à BRK poderá ser executada através do telefone 0800 771 0001 e das lojas de atendimento com apresentação de um documento de identificação com foto: (RG, carteira de habilitação, carteira de conselhos profissionais, carteira de trabalho, previdência social) e CPF do proprietário do imóvel. No caso do proprietário ser pessoa jurídica, apresentar o RG e CPF do representante legal juntamente com o contrato social - CNPJ e última alteração contratual.

→ **Ligação de gás**

Concessionária: ALGÁS

Telefone: 117 / (82) 3218-7700 / (82) 9 8837-3311 / 0800 284 9220

Site: <https://www.algas.com.br/>

Procedimento para ligação: solicitar através dos telefones informados.

O condomínio está apto a receber a rede externa de gás natural. Em caso de emergência, ligue para 117.

→ **Ligação de energia elétrica**

Os apartamentos já se encontram com todos os pontos de energia prontos para a colocação dos aparelhos. Todavia, é necessário que os proprietários, logo após a entrega do imóvel, façam o pedido de ligação de energia à empresa concessionária (**Equatorial Energia**) de acordo com as instruções do site:

<https://www.agenciavirtual.equatorialenergia.com.br/LigacaoNova/?sc=>

Após a instalação do relógio medidor pela concessionária, há a necessidade de verificar se o disjuntor geral, localizado na caixa do medidor, encontra-se devidamente ligado.

→ **Modificações**

Se ao longo da vida útil das edificações forem realizadas alterações de uso ou construtivas, que modifiquem as condições, para as quais as instalações de água, esgotos, telefonia e energia elétrica foram aprovadas, é responsabilidade integral do Condomínio realizar a adequação de projeto necessária para a regularização perante as concessionárias. Devido às implicações de

responsabilidade técnica e civil, em nenhuma hipótese, tais alterações poderão ser feitas à revelia da empresa construtora e dos projetistas responsáveis pelos projetos originais.

→ **Contatos**

A tabela a seguir informa os contatos das Concessionárias e de outros serviços de utilidade pública da cidade.

Tabela 8 - Serviços de utilidade pública (Alagoas)

ITEM	CONTATO/TELEFONE	HORÁRIO DE ATENDIMENTO
PREFEITURA DE MACEIÓ	(82) 3312-5860	08H ÀS 16H
BRK	0800 771 0001	08H ÀS 17H
AGÊNCIA DE FORNECIMENTO DE ENERGIA (EQUATORIAL ENERGIA DE ALAGOAS)	0800 082 0196	08H ÀS 17H30
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR	193	24H
SAMU	192	24H
DEFESA CIVIL	(82) 3315-1437	08H ÀS 16H
PROCON	(82) 3315-3796	08H ÀS 16H
POLÍCIA MILITAR DE ALAGOAS	190	24H

4. USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Neste capítulo, serão descritos procedimentos de uso, operação e manutenção para cada sistema, componente e elemento que compõe o empreendimento. Para facilitar o entendimento, estes sistemas foram agrupados nas seguintes categorias:

- Estruturas, vedações, fachadas e impermeabilização;
- Acessos e segurança;
- Instalações;
- Revestimentos;
- Esquadrias;
- Áreas de lazer;
- Paisagismo e meio ambiente.

O programa de manutenção e as orientações de uso indicados neste capítulo devem ser rigorosamente seguidos para assegurar a durabilidade prevista em projeto. Todas as manutenções realizadas deverão ser formalmente registradas em documentos que comprovem sua efetiva realização. O não atendimento aos cuidados de uso e manutenções periódicas definidas descritos nos itens a seguir pode acarretar perda da garantia dos sistemas prediais da edificação.

ESTRUTURAS, VEDAÇÕES, FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÃO

Fundação

Estruturas de concreto armado

Estruturas metálicas

Sistemas de vedações verticais

Fachadas

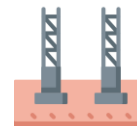
Sistema de ancoragem

Cobertura

Impermeabilização

4.1. Fundação

→ Descrição do sistema



Fundação: a fundação é a parte da construção destinada a receber o peso da obra e distribuí-lo no solo do terreno, garantindo a estabilidade.

A solução de fundação utilizada foi em bloco de coroamento sobre estacas, um tipo de fundação profunda, conforme descrito no item 3.1 - Ficha Técnica.

Para a fundação do empreendimento:

- Classe de agressividade ambiental: forte (marinha);
- Aço: CA-50 e CA-60;
- Cobrimento das armaduras: 5 cm de concreto;
- Resistência do concreto: 35 MPa.

→ Cuidado de uso

- Intervenções na fundação somente poderão ser efetuadas mediante projeto de profissional legalmente habilitado e especializado. O construtor e o responsável técnico pelo projeto estrutural deverão ser consultados antes das intervenções. O desconhecimento por ambos do fato torná-los-á isentos de responsabilidade por danos decorrentes das intervenções.

4.2. Estruturas de concreto protendido

→ Descrição do sistema



Estrutura: é o conjunto de elementos que sustentam e dão estabilidade a uma construção, resistindo aos esforços produzidos pelo peso próprio, peso dos ocupantes, vibrações, sobrecargas e ventos. A estrutura é dividida em infraestrutura e superestrutura.

Superestrutura: é o conjunto de elementos que compõem o esqueleto da construção e que irá transmitir a carga da edificação às fundações. 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 até as fundações, que tem por função final dissipá-las no solo.

Concreto protendido: 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. O concreto protendido é um tipo de concreto reforçado com cabos de aço de alta resistência, que são tensionados antes ou depois da concretagem. Esse processo, chamado protensão, cria uma força de compressão interna que ajuda a estrutura a resistir a esforços de tração. Em essência, o concreto protendido é usado para melhorar a resistência, durabilidade e desempenho do concreto, especialmente em situações em que a resistência à tração é crítica.

No empreendimento, as estruturas foram executadas em concreto protendido, na qual há a utilização de pilares, vigas e lajes, conforme detalhado no item 3.1 - Ficha Técnica.

Para a estrutura do empreendimento:

- Classe de agressividade ambiental: forte (marinha);
- Aço: CA-50 e CA-60;
- Cobrimento das armaduras: 3 cm para lajes e 3,5 cm para vigas e pilares;
- Resistência do concreto: 35 MPa.

ATENÇÃO!

Para evitar danos à solidez e segurança da edificação, **NÃO deve haver furações** nos elementos estruturais, nem retirada parcial ou total, uma vez que todos possuem função estrutural.

ATENÇÃO!

Existem variações da construção que são consideradas admissíveis, como pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ela passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocada por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro dos limites estabelecidos por normas da ABNT.

Os materiais utilizados nas paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da

acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes e tetos, fato este que não compromete de forma alguma a segurança da edificação. Com relação às paredes externas, se não provocarem infiltração para o interior do edifício, são essas fissuras consideradas aceitáveis e normais. As fissuras que não geram infiltração deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

→ **Cuidados de uso**

- Não deve haver furações das estruturas de concreto armado existentes no empreendimento, nem retirada, parcial ou total, das mesmas, uma vez que todas elas possuem função estrutural;
- 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;
- Não sobrecarregar as estruturas além dos limites previstos em projeto;

4.3. Sistema de vedações verticais (alvenaria)



→ 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.

Conforme apresentado no item 3.1 - Ficha Técnica, a solução de vedação vertical adotada na torre habitacional foi a alvenaria com blocos cerâmicos e blocos de gesso.

ATENÇÃO!

Para realizar qualquer abertura ou fazer furos em alvenaria é necessária a consulta ao Projeto de Instalações para evitar danos às tubulações embutidas.

As marcações de tubulação são um diferencial oferecido pela Construtora aos proprietários (primeiro proprietário) e são oferecidas para os mesmos até 1 ano após a entrega.

Estas marcações são feitas pela empresa terceirizada apenas nas áreas molhadas (cozinha, área de serviço e banheiros). Para os demais ambientes, o cliente deverá consultar obrigatoriamente os projetos entregues junto ao manual do proprietário.

Para realiza essa marcação é necessário agendamento com a Ilumina Instalações (com um prazo mínimo de 48h).

A Delman não se responsabiliza por furos em tubulações ocasionados pelos clientes uma vez que, após a marcação feita não há o acompanhamento se a furação foi feita exatamente onde foi marcada a tubulação.

Procedimento para fixação das Telas de Proteção de Vãos:

- Marcar com lápis ou caneta os pontos de furação para fixação da tela na fachada. A distância indicada entre as fixações não deve ser maior que 35 cm;
- Com uma furadeira, fazer os furos nos pontos marcados;
- Limpar o furo, retirando todos os resíduos e material pulverulento;
- Preencher por completo o furo com selante Neutro por ser resistente à intempérie, é um produto específico, de alta performance,

especialmente projetado para selagem de vidros em geral, selagem perimetral em cortina de vidro e vedação em fachadas de edificações: Instalar a bucha e parafuso compatíveis com a especificação da NBR 16046. Segundo esta NBR, o gancho deve ter resistência mínima de 30 kgf, devendo ser verificado com um dinamômetro manual;

- Aplicar novamente o selante Neutro ao redor da bucha e do parafuso, selando-os externamente;
- Instalar a Tela de Proteção de acordo com as especificações da norma NBR 16046. Conforme instrução desta NBR, passar corda por todos os elementos de fixação, bem como pela tela.

→ Cuidados de uso

- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- 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 alvenaria.

→ Manutenção preventiva

Tabela 9 - Manutenções - Sistema de vedações verticais (alvenaria)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Vistoriar as alvenarias quanto à existência de sobrecarga devido à fixação de estantes, prateleiras, armários etc.	Proprietário/Empresa capacitada
	Vistoriar certificando-se da não proliferação de fungos, inexistência de furos e aberturas de vãos e impacto no sistema (fissuras e demais danos).	

→ **Perda de garantia**

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

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, alvenarias estruturais ou de fechamento, conforme Memorial Descritivo;
- 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;
- Alterações no sistema.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

Elementos que apresentem desgaste natural.

4.4. Fachadas



→ **Descrição do sistema**

A fachada de uma edificação diz respeito a toda a área externa (frontal, lateral ou posterior) que compõe o conjunto arquitetônico do edifício. Exercem um papel fundamental na estética do edifício, mas principalmente na estanqueidade da construção e proteção contra agentes agressivos e intempéries. A fachada pode receber diferentes tipos de revestimento e, para cada um deles, será necessária manutenção específica.

A fachada sofre deterioração ao longo de sua vida útil em função de fatores externos como poluição, maresia e intempéries. Por isso, são necessários cuidados específicos para manter a fachada em bom estado de conservação.

O sistema de fachadas da torre foi executado com revestimento cerâmico, conforme as especificações abaixo.

Tabela 10 - Especificações - Fachadas

ITEM	ESPECIFICAÇÕES
ACABAMENTOS DAS FACHADAS	PORCELANATO ELIANE SAFARI GLACIER 19X90 COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA OUTONO, CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE BASALTO COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA ARTICO, CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE CHROMA COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA OUTONO, CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE OFF WHITE MESH MA COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA PLATINA E CERAMICA 7,5X7,5 ELIANE GRAFITE MESH COM REJUNTE QUARTZOLIT CINZA ARTICO

ATENÇÃO!

Para preservar a fachada, é importante estar atento às causas mais comuns de comprometimento dela:

- Instalação de telas e grades de proteção;
- Envidraçamento das sacadas;
- Instalação de ar-condicionado;
- Instalação de antenas;
- Utilização inadequada de varandas e sacadas.

ATENÇÃO!

Após a ocupação das unidades, alguns condôminos optam por contratar a instalação de redes de proteção externas. Entretanto, é importante salientar que a fixação dessas redes utilizando buchas de nylon e perfurações na fachada pode acarretar problemas de infiltração. Embora inicialmente a estrutura do prédio possa não ser comprometida, as infiltrações podem ocorrer, levando à entrada de água nas unidades. Portanto, é necessário considerar cuidadosamente os métodos de instalação para evitar tais inconvenientes.

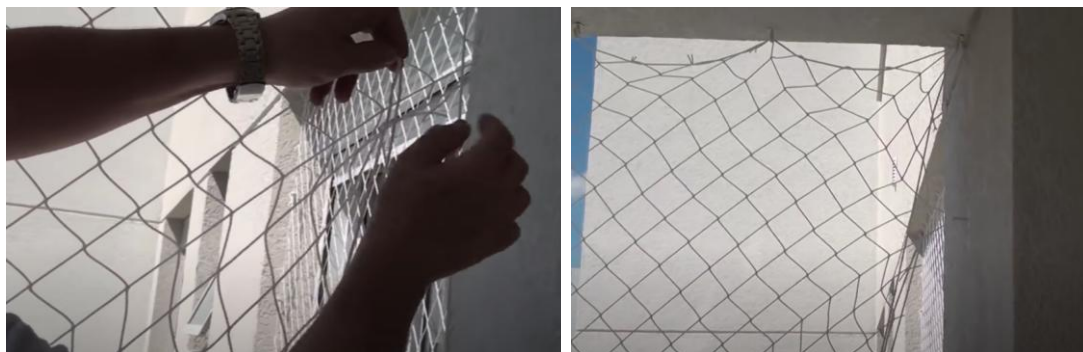
a) Procedimento para fixação das telas de proteção de vãos:

- Marcar com lápis ou caneta os pontos de furação para fixação da tela na fachada. A distância indicada entre as fixações não deve ser maior que 35 cm;
- Com uma furadeira, fazer os furos nos pontos marcados;



- Limpar o furo, retirando todos os resíduos e material pulverulento;

- Preencher por completo o furo com selante Neutro, por ser resistente à intempérie, é um produto específico, de alta performance, especialmente projetado para selagem de vidros em geral, selagem perimetral em cortina de vidro e vedação em fachadas de edificações;
- Instalar a bucha e parafuso compatíveis com a especificação da NBR 16046. Segundo esta NBR, o gancho deve ter resistência mínima de 30 kgf, devendo ser verificado com um dinamômetro manual;
- Aplicar novamente o selante Neutro ao redor da bucha e do parafuso, selando-os externamente;
- Instalar a tela de proteção de acordo com as especificações da norma NBR 16046. Conforme instrução desta NBR, passar corda por todos os elementos de fixação, bem como pela tela.



→ **Perda de garantia**

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

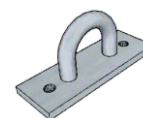
- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

4.5. Sistema de ancoragem

→ **Descrição do sistema**



Sistema de ancoragem: O sistema de ancoragem consiste em um conjunto de instalações e componentes executados para facilitar no processo de manutenção e limpeza de fachadas e áreas de difícil acesso.

Pontos de ancoragem: Parte integrante de um sistema de ancoragem onde o equipamento de proteção individual é conectado.

Nas edificações com no mínimo quatro pavimentos, ou altura igual ou superior a 12m a partir do nível do térreo, devem ser instalados dispositivos destinados à ancoragem de equipamentos de sustentação de andaimes e de cabos de segurança para o uso de proteção individual a serem instalados nos serviços de limpeza, manutenção e restauração de fachadas, conforme a NR 38.

O sistema de ancoragem do empreendimento conta com ganchos de ancoragem em inox instalados na cobertura para futuras manutenções e limpezas das fachadas e foram instalados ganchos de ancoragem em inox nas lajes técnicas dos apartamentos para futuras instalações e manutenções dos equipamentos.

ATENÇÃO!

De acordo com a NR 35, a **inspeção periódica do sistema de ancoragem** deve ser efetuada de acordo com o procedimento operacional previsto na norma, considerando o projeto do sistema de ancoragem e o de montagem, respeitando as instruções do fabricante e as normas regulamentadoras e técnicas aplicáveis, **com periodicidade não superior a 12 (doze) meses.**

Os EPIs necessários para a utilização das ancoragens, conforme a NR 35, são de responsabilidade do executor da devida instalação e/ou manutenção.

→ **Cuidado de uso**

- As ancoragens devem ser inspecionadas anualmente por profissional capacitado conforme NR 35;
- A manutenção periódica é de responsabilidade exclusiva do condomínio;
- Todas as ancoragens devem ser ensaiadas por profissionais qualificados. Recomenda-se solicitação de caderno técnico contendo laudo de ensaio por ponto instalado;
- Todos os equipamentos de teste devem ser calibrados conforme norma vigente;
- É de inteira responsabilidade do condomínio a contratação de mão de obra e fornecedor de equipamentos para trabalho em altura com as qualificações e proficiências comprovadas previstas nas Normas Regulamentadoras;
- As ancoragens foram projetadas exclusivamente para acesso e conservação das fachadas e áreas de difícil acesso, não devendo ser utilizadas para qualquer outro fim;

- O sistema de ancoragem foi desenvolvido e instalado para trabalhar com carga humana, seus equipamentos e materiais de trabalho. Cada ponto de ancoragem deve ser utilizado de forma independente, portanto, o mesmo nunca poderá ser utilizado por duas ou mais pessoas, dois ou mais equipamentos, ou uma pessoa e um equipamento. Nunca poderão sofrer carga excessiva. A utilização fora desses padrões poderá ocasionar acidentes graves ou até a morte;
- Os pontos de ancoragens não foram dimensionados para içamento de móveis ou outros materiais para uso do condomínio;
- O uso indevido dos pontos de ancoragens pelos quais não foram dimensionados sujeitará os responsáveis à responsabilidade civil e criminal aplicáveis conforme legislação em vigor;
- Em caso de incêndio, os pontos de ancoragem não devem ser utilizados;
- Em caso de queda, má utilização ou identificação de irregularidade, deverá ser realizada manutenção por pessoal técnico capacitado a ser contratado pela administração do empreendimento;
- Antes de cada utilização, o sistema deverá passar por inspeção visual e testes para garantir que está apto ao uso;
- Dependendo do ambiente, o sistema poderá necessitar de limpeza. A limpeza dos componentes deverá ser realizada com escova macia, água limpa e detergente neutro;
- Evite o contato ou contaminação dos componentes do sistema por ácidos, betume, cimento, cloreto, tinta ou produtos agressivos de limpeza. Em caso de contato com os materiais citados, o equipamento deverá ser posto em quarentena e a empresa fornecedora deverá ser acionada para as manutenções necessárias e a liberação do sistema para o uso;
- Caso o sistema apresente qualquer tipo de anomalia, a empresa instaladora deverá ser acionada imediatamente.

4.6. Coberta



→ Descrição do sistema

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais, proteger os demais sistemas do empreendimento ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais, e contribuir positivamente para o conforto térmico e acústico da edificação.

A cobertura do empreendimento é composta por laje impermeabilizada, ralos abacaxi e tubos de queda de águas pluviais. Estão posicionados nas coberturas o reservatório superior, barrilete e casa de bomba de incêndio.

→ Cuidados de uso

- Devido à falta de proteção e incidência de vento, é proibida a entrada e permanência de pessoas neste local, devendo os acessos permanecerem fechadas. O ingresso deve ser permitido apenas para equipes técnicas de empresas autorizadas e especializadas, que comprovem o treinamento de seus funcionários em trabalho em altura, conforme exigências da Norma Regulamentadora nº 35 do Ministério do Trabalho e Emprego e para serviço de eletricidade deve ter o curso da NR 10;
- Não acessar as coberturas em dias de chuva ou fortes ventanias;
- Não aplicar sobrecargas na área;
- Instalar antenas ou outros dispositivos apenas nos locais específicos para não prejudicar a estanqueidade da cobertura.

→ Acesso à cobertura

Para ter acesso à cobertura, se faz necessário que o profissional:

- Seja habilitado e possua documento com comprovação de treinamento em altura;
- Seja informado dos riscos;
- Use os EPI e proteções coletivas;
- Realize o treinamento específico para o trabalho solicitado;
- Realize treinamento com os procedimentos em casos de emergência, incêndio, queda, resgate, entre outros;
- Instale placas de sinalização.

4.7. Impermeabilização



→ 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 umidade em áreas molhadas.

Áreas molhadas: São consideradas áreas molhadas as 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.

Áreas molháveis: São consideradas áreas molháveis as 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. As áreas molháveis não são estanques e, portanto, não seguem o critério de estanqueidade.

A tabela a seguir descreve os ambientes impermeabilizados e as especificações dos materiais impermeabilizantes utilizados.

Tabela 11 - Especificações - Impermeabilização das áreas comuns

AMBIENTE	ESPECIFICAÇÕES
VARANDAS	ARGAMASSA POLIMÉRICA
LAJES TÉCNICAS	ARGAMASSA POLIMÉRICA
WCS	ARGAMASSA POLIMÉRICA
ÁREAS DE SERVIÇOS	ARGAMASSA POLIMÉRICA
PISCINAS DA COBERTURA	MANTA ASFÁLTICA
TERRAÇO DESCOBERTO DA COBERTURA	MANTA ASFÁLTICA

→ Cuidados de uso

- Na cobertura existe área específica destinada a fixação de antenas, que fica localizada sobre os reservatórios superiores. Não é permitida a fixação de antenas ou quaisquer outros equipamentos, por meio de fixação com buchas, parafusos, pregos ou chumbadores sobre calhas ou qualquer outro elemento do sistema de cobertura que não seja a área destinada a esse fim;
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;

- A fixação de qualquer tipo e/ou instalação de equipamento sobre o sistema de cobertura deverá ser realizado por meio de empresa especializada em impermeabilização, com o devido registro das obras, conforme descrito na ABNT NBR 5674;
- Lavar os reservatórios somente com produtos químicos adequados e não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que a lavagem seja feita por empresa especializada com o devido registro do serviço, conforme a ABNT NBR 5674;
- Manter o reservatório vazio somente o tempo necessário para sua limpeza;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas e enxadões, nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, a fim de evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Promover a manutenção dos rejuntas;
- Não lavar com jato as áreas impermeabilizadas;
- Devem ser evitadas lavagens demoradas e uso de produtos químicos abrasivos em partes não impermeabilizadas, verificando sempre no produto o aconselhamento do uso;
- Não lavar áreas secas e molháveis (sala, quartos, cozinha e área externa ao box do banheiro). Essas áreas devem ser limpas somente com a utilização de panos úmidos, pois os ralos existentes são apenas emergenciais.

→ **Manutenção preventiva**

- 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.

Atenção



A remoção ou substituição de revestimentos cerâmicos ou porcelanatos nas paredes dos banheiros implicará na perda da garantia da impermeabilização dessas áreas.

Tabela 12 - Manutenções - Impermeabilização

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verifique a integridade e reconstitua os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Caso observado vazamento ou danos no sistema de acabamento de piso do ambiente, verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta.	

→ **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;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios ou regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

ACESSOS E SEGURANÇA

Portão automatizado

Elevadores

Circuito Fechado de Televisão (CFTV)

INSTALAÇÕES

Instalações de climatização
Instalações de exaustão mecânica
Instalações de combate a incêndio
Instalações elétricas
Instalações hidrossanitárias

rendimento. Fácil de aplicar, é indicada para alvenaria interna tendo sempre um acabamento fosco ou aveludado.

Nas áreas privativas, as pinturas e texturas foram utilizadas como revestimento de paredes e tetos, conforme especificações do item 3.3 - Acabamentos.

→ **Cuidados de uso**

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Para limpar pequenas manchas, utilize pano branco umedecido em pequena quantidade de sabão neutro, esfregando o mínimo possível;
- Para remoção da poeira ou sujeiras de paredes e tetos com aplicação de tinta PVA, utilize somente espanador e flanela seca. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície. Não utilize água (ou pano úmido);
- Para remoção da poeira, manchas ou sujeiras de paredes e tetos com aplicação de tinta acrílica, utilize espanador, flanela seca ou levemente umedecida com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície. Manchas de gordura devem ser limpas com água e sabão neutro imediatamente;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Nunca utilize álcool, detergentes ou produtos químicos de limpeza (principalmente ácidos) e jamais utilize saponáceos, esponjas ásperas, buchas, palhas de aço, lixas ou máquinas com jato de pressão para a limpeza das superfícies pintadas;

- Evite o acúmulo de água e o contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- As infiltrações de água são as razões mais frequentes da deterioração das pinturas, causando, na maioria das vezes, descascamentos, deslocamentos, bolhas e outros inconvenientes. Antes de iniciar qualquer pintura, elimine completamente todos os focos de umidade;
- Evite atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta, lascando e deixando manchas;
- Evite pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Evite que objetos como móveis e eletrodomésticos em geral fiquem encostados nas superfícies pintadas;
- Evite o contato com pontas de lápis, caneta ou hidrocor;
- Evite a incidência de raios solares diretamente sobre as superfícies, colocando, nas aberturas de janelas (principalmente), sempre que possível, anteparos como cortinas, venezianas etc., com a finalidade de garantir a coloração;
- Com o tempo, devido à exposição à luz e à poluição, a pintura pode vir a escurecer um pouco. Havendo necessidade de retoques, toda a parede ou todo o cômodo deverão ser repintados para que não apareçam diferenças de tonalidade;
- Toda vez que for realizada a repintura, faça tratamento das fissuras e utilize a mesma especificação da tinta original;
- Mantenha o imóvel sempre bem ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, que é resultado de umidade e sombra. O inverno é a estação do ano mais propícia para o surgimento de mofo, principalmente em cantos e atrás das cortinas e armários. Combata o fungo com formol ou água sanitária diluídos em água, na proporção de 1:10;
- Sempre que for fazer a manutenção na pintura, tratar eventuais fissuras, a fim de evitar infiltrações.

→ **Manutenção preventiva**

Tabela 44 - Manutenções - Pinturas e texturas

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim 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
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	Empresa capacitada / Empresa especializada

→ **Perda de garantia**

- Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

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

4.34. Forros de gesso e vinílico

→ **Descrição do sistema**

Forro de gesso é um 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.

Forro vinílico é um produto com base em material vinílico e aditivos. Produto resistente à umidade, corrosão, imune a pragas e não propaga chamas.

Foram utilizados forros de gesso e vinílicos e diversos ambientes, conforme no item 3.3 - Acabamentos.

→ **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;
- Não fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto nos forros, pois não estão dimensionados para suportar tal peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;

- Não lavar as paredes e tetos (forros de gesso);
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;
- Nos forros vinílicos, deve-se evitar qualquer tipo de impactos;
- Para a limpeza dos forros vinílicos, deve-se utilizar apenas água e sabão neutro com auxílio de uma esponja macia ou flanela;
- A limpeza dos adesivos vinílicos deve ser feita com pano úmido ou seco.

→ **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 45 - Manutenções - Forros de gesso

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Inspecionar o aparecimento de fissuras/rachaduras nos forros. Caso haja a presença delas, a peça deve ser substituída ou reparada com pasta de gesso.	Proprietário
	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 tetos das áreas secas.	Empresa capacitada/ Empresa especializada

Tabela 46 - Manutenções - Forros vinílicos

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar a integridade do forro e, caso haja necessidade, efetuar a troca do mesmo	Empresa capacitada / Empresa especializada

→ **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 manter 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.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

4.35. Piso cimentado



→ **Descrição do sistema**

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento a pisos e lajes, por onde há forte trânsito de veículos e pessoas.

Foi executado concreto estrutural com pintura com adição de microfibras de polipropileno e acabamento polido e foi utilizado no pavimento garagem e na faixa livre da calçada.

→ **Cuidados de uso**

- O contato com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso;
- Não executar furo no piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos;
- 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;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas, como áreas externas descobertas.

4.36. Piso epóxi

→ Descrição do sistema



O piso com acabamento em epóxi consiste na aplicação de uma resina autonivelante ou pintura epóxi sobre base cimentícia regularizada. Após a cura, o material forma uma superfície lisa, impermeável, de alta resistência química e com acabamento brilhante, sendo indicado para áreas internas como corredores, salas técnicas, laboratórios, escritórios e áreas de apoio. O piso epóxi foi utilizado na miniquadra.

→ Cuidados de uso

- Não utilizar produtos alcalinos (como soda cáustica), solventes fortes ou detergentes abrasivos na limpeza diária;
- Evitar arrastar móveis ou objetos com arestas cortantes sobre a superfície;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;
- Proteger o piso durante movimentações de equipamentos pesados;
- Evitar acúmulo de líquidos, óleos ou graxas por longos períodos;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos;
- Não permitir contato com ácidos, tintas agressivas ou resíduos químicos incompatíveis com resinas epóxi;
- Não aplicar fogo direto ou fontes de calor intenso;
- Realizar a limpeza com pano úmido, detergente neutro e MOP macio;
- Para manter o brilho, utilizar apenas ceras apropriadas à base de carnaúba ou acrílicas antiderrapantes.

4.37. Piso em blocos de concreto intertravados

→ Descrição do sistema



Revestimento composto por peças pré-moldadas de concreto que são assentadas sobre uma camada de areia. O intertravamento é a capacidade que o sistema possui de resistir a movimentos de deslocamento individual, seja ele vertical, horizontal ou de rotação em relação a seus vizinhos. O intertravamento é fundamental para o desempenho e a durabilidade do pavimento.

O piso em blocos intertravados foi utilizado na calçada do empreendimento, na faixa de serviço.

→ **Cuidados de uso**

- O piso em intertravados foi dimensionado para o tráfego de veículos de passeio, sendo estritamente proibido a circulação de quaisquer outros veículos, tais como caminhões, ônibus etc.
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, solventes, ácidos, massa de vidro, tinta, vasos de planta, entre outros, poderá acarretar danos à superfície das peças;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis, equipamentos e materiais pesados, não os arrastar sobre o piso, de modo que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso;
- Não executar furo no piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos.
- Utilizar ferramenta apropriada para eventual remoção das peças de piso;
- Não utilizar vassouras de piaçava, máquina de alta pressão, 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;
- Em pavimentos que afundam devido a danos nas redes de tubulações ou falta local de compactação, os blocos devem ser retirados, a anomalia consertada e a área afetada repavimentada. Neste caso, deve-se atentar para as cotas de reconstrução, para que, com a consolidação posterior, o pavimento fique rente ao resto da superfície;
- O pavimento de blocos pré-moldados de concreto deve ser limpo apenas com varrição ou esfregar utilizando escova de cerdas duras de plástico, sendo o esguicho com água permitido com moderação e apenas esporadicamente. Não se deve usar equipamento de lavagem com compressor;
- Para que uma junta intertravada funcione bem é necessário que ela permaneça cheia. Caso fique vazia em mais de 1 cm, deve ser averiguada a

causa desse fato, corrigir a anomalia e novamente preenchê-la e completar o procedimento descrito anteriormente. A grama nas juntas não atrapalha e deve ser removida com ferramenta adequada;

- Pavimentos que ao longo do tempo apresentam ondulações revelam que foram construídos sobre bases com suporte insuficiente, sobre subleitos instaláveis ou que passaram a ser submetidos a tráfegos superiores aos previstos no Projeto Executivo de Engenharia. A causa deve ser pesquisada e a anomalia eliminada antes de repavimentar a área.

→ **Recomendações: limpeza**

- Varrer e esfregar com escovas de cerdas duras de plástico. A intensidade varia de acordo com o material que está aderido ao pavimento;
- Caso for utilizado mangueira com pressão comum ou de alta pressão para limpeza, o jato deverá ser aplicado sobre a superfície num ângulo de no máximo 30 graus e na direção diagonal às juntas principais, sem alinhar-se com elas, para evitar perda da areia de selagem;
- Deve-se ter especial cuidado para enxaguar qualquer resíduo de detergente no final do processo de limpeza;
- Se a cor dos blocos se perdeu por baixo da sujeira, esfregar com sabão e água quente, seja com escovas manuais ou máquina de limpeza industrial;
- Depois de limpa, cada área deve ser inspecionada para verificar se as juntas estão uniformes e preenchidas com a selagem necessária de areia;
- Se estiver faltando, basta varrer e recolocar a areia nos lugares em que estiver faltando.

→ **Recomendações: limo, líquens e algas**

- O limo, líquens e algas só crescem sobre os pavimentos com pisos intertravados de concreto se sua superfície se encontra à sombra, debaixo de árvores, com fontes permanentes ou frequentes de umidade, em locais onde haja pouco ou nenhum tráfego e quando não se tenha construído uma inclinação adequada. Se o crescimento de musgo, líquens e algas é indesejável pode-se:
- Raspar e retirar o material acumulado em camadas grossas;
- Aplicar um herbicida especial para limo escovado-se e seguindo as instruções do fabricante;

- Os herbicidas podem demorar algum tempo para agir e são mais efetivos quando aplicados com clima seco;
- Alguns desses produtos deixam um resíduo que reduz a propensão à formação de limo, mas sua efetividade é reduzida quando a área é úmida ou sombreada;
- Esses produtos não atuam na geração de massa biológica dentro dos capilares do concreto dos blocos.

→ **Recomendações: graxa e gordura**

- O desenvolvimento de atividades ao ar livre sobre pisos e pavimentos de pisos intertravados de concreto, em especial a preparação e consumo de alimentos (assados, frituras, frutas, bebidas etc.), derramamento de óleo de carros e manchas de gordura e graxa, podem gerar manchas difíceis de serem retiradas. Os óleos penetrarão rapidamente na superfície dos blocos do pavimento, mas não a mancharão se forem limpos rapidamente;
- Aplique materiais absorventes, como panos ou toalhas de papel, sem esfregar, para evitar que a gordura penetre ainda mais profundamente sobre a superfície;
- Se a mancha persiste, lavar a superfície com um detergente concentrado e escova, enxaguando com água quente. Os detergentes podem atacar e levar uma parte do pigmento do concreto, deixando-o ligeiramente mais claro ou escuro, segundo a relação que exista entre a cor da massa e dos agregados. Por isso, os detergentes devem ser utilizados com cuidado, seguindo as recomendações dos fabricantes de piso intertravado de concreto.

4.38. Esquadrias metálicas

→ **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.

No residencial, foram utilizados portões de alumínio de correr nos acessos externos ao subsolo e ao pilotis.

→ Cuidados de uso

- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser feita com detergente neutro e esponja macia. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Evitar o uso de vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois, além de ressecar plásticos e borrachas, implicam na perda de sua função de vedação;
- Reapertar parafusos aparentes, regular freio e fazer lubrificação (quando aplicável).

4.39. Guarda-corpos



→ Descrição do sistema

Elemento cuja função é proteger os usuários contra o risco de queda acidental sem, no entanto, impedir sua passagem forçada ou voluntária. Foram utilizados guarda-corpos em alumínio na varanda dos apartamentos, nas áreas técnicas dos apartamentos, piscinas e gradil de ferro na miniquadra e minicampo de golfe.

→ Cuidados de uso

- Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre elas;
- A limpeza do guarda-corpo 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;

- Durante a limpeza utilizar pano seco para remoção da poeira. No caso das sujeiras mais difíceis utilizar pano levemente umedecido embebido em mistura de água e detergente neutro a 5%;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nos guarda-corpos;
- 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 elas percam sua função de vedação.

Atenção



- A aprovação e liberação para o fechamento devem ser obtidas mediante consulta ao calculista do projeto. Além disso, é fundamental que tais fechamentos sejam devidamente aprovados em assembleia de condôminos e sejam realizados por um profissional habilitado, seguindo as normas estabelecidas na NBR 16259 - Sistemas de envidraçamento de sacadas, bem como as legislações municipais e estaduais vigentes. O cumprimento desses requisitos é essencial para garantir a segurança e a conformidade do projeto;
- O guarda-corpo da varanda principal exerce a função de barreira de proteção e vedação física, porém não deve ser considerado como um sistema estanque, ou seja, não garante a completa impermeabilidade contra a passagem de água.

→ **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 47 - Manutenções - Guarda-corpos

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Efetuar limpeza geral dos guarda-corpos e seus componentes verificando seu estado de conservação e pontos de ferrugem. Verificando-se o desgaste deve ser realizada nova pintura tomando os cuidados de lixar para remover a ferrugem; realizar limpeza total do guarda-corpo e utilizar tinta de acabamento compatível com a utilizada na fabricação.	Proprietário

→ **Perda de garantia**

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

- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos no guarda-corpo;
- Se for feita qualquer mudança no guarda-corpo, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso;
- Arranhões após a entrega.

4.40. Portas e esquadrias de alumínio



→ **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.

Nos apartamentos, foram utilizadas esquadrias de alumínio na varanda, na área técnica, nos dormitórios e nos WCs, conforme as especificações do item 3.3 - Acabamentos.

→ Especificações técnicas

As esquadrias de alumínio foram montadas e instaladas pela empresa bl box vidros e esquadrias, onde os perfis foram fornecidos pela empresa Perfil Alumínio do Brasil S/A com acabamento em pintura eletroestática, na cor preto. Os demais acessórios e arremates de alumínio acompanham as mesmas especificações e acabamentos dos perfis e dos montantes. Os perfis usados na fabricação das esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços aos quais estão sujeitos; não apresentam empenamentos, defeitos de superfície ou diferenças de espessuras, possuem dimensões que atendem aos coeficientes de resistência e as exigências estéticas do projeto. Foram montados de modo a atender à estabilidade e estanqueidade de cada tipo de esquadria, impedindo a passagem de água e ventos.

→ Recomendações

- Em caso de contato com argamassa ou reboco, retirá-los imediatamente, sem esfregar o local afetado, pois a areia poderá atritar a película de pintura, danificando a camada de proteção;
- Ocorrendo respingo de tinta, utilizar produtos adequados a remoção e que não danifiquem o tratamento. Caso seja material pintado usar para remoção de tinta látex apenas uma flanela macia embebida em álcool e nunca solventes como thinner ou acetona;
- Para proteger as esquadrias durante a obra, use fitas adesivas resistentes aos raios solares e que ressequem sobre as peças. O uso de fita inadequada acarretará a necessidade de solventes fortes para a remoção e consequente dano a camada de proteção, principalmente se o tratamento for pintura.

→ 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 elas;
- 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 eles 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 elas percam sua função de vedação.

ATENÇÃO!

Não permita que pessoas não capacitadas realizem qualquer reparo, pois isso poderá causar danos graves e a consequente perda de garantia.

→ 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.

- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, no mínimo a cada 03 (três) meses em zona urbana;
- As janelas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e infiltração de água para o interior do ambiente;
- Limpar frequentemente os trilhos inferiores e drenos (orifícios) das janelas e portas de correr, evitando o acúmulo de poeira e entrada de água para o interior do ambiente e o comprometimento do desempenho das roldanas e consequentemente a sua troca precoce;
- Limpar o sistema, inclusive as guarnições de borrachas e escovas, com solução de água e detergente neutro a 5% (1:95 / detergente neutro: água), com auxílio de esponja macia;
- Não utilizar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou qualquer outro material abrasivo, vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo;

- Não usar produtos ácidos, alcalinos e abrasivos; sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- Limpar os locais de difícil acesso com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5% (1:95 / detergente neutro: água), não utilizando objetos cortantes ou pontiagudos;
- Não remover as borrachas ou massas de vedação;
- Remover imediatamente respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta com um pano umedecido na mesma solução de água e detergente neutro a 5% (1:95 / detergente neutro: água), e logo após, passar uma flanela;
- Não utilizar quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante nas articulações e roldanas que trabalham sobre a camada de nylon autolubrificante;
- Toda manutenção deve ser feita por profissionais qualificados;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho;
- Regular, por profissional especializado para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros, os freios das janelas tipo maxim-ar abrindo a janela até uma posição de aproximadamente 30° onde ela deve permanecer parada e oferecer pequena resistência a qualquer movimento espontâneo;
- Não aplicar esforço algum ao operar as portas e janelas de alumínio;
- É recomendado anualmente fazer um teste estrutural no guarda corpo para ver se seu desempenho está de acordo com as normas;
- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido em água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon autolubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua

composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;

- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, autolubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- As janelas maxim-ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações;
- Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano;
- Não deixar janelas completamente estanques à passagem de ar.

Tabela 48 - Manutenções - Portas e esquadrias de alumínio

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes.	Proprietário
A cada 6 meses	Nas esquadrias que trabalham diretamente sobre os perfis da esquadria deverá ser utilizado spray lubrificante ou similar.	Proprietário
	Verificar a vedação entre a estrutura e a esquadria, se necessário recompor a vedação.	Proprietário / Empresa capacitada
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Verificar nas janelas do tipo Maxim-ar a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência ao movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros.	Proprietário / Empresa capacitada
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

→ Limpeza e conservação

- Sendo o material pintado: Lavar a esquadria com o uso de água e detergente neutro aplicado com esponja macia, secar a peça, aplicar cera automotiva;
- Frequência de limpeza: a norma recomenda 12 meses para ambiente urbano ou rural e a cada 3 meses para marítimo ou industrial. Devido à inconstância da qualidade do ar decorrente do lançamento indiscriminado de poluentes na atmosfera, recomendamos que a limpeza se realize, em todos os casos, a cada 01 mês.

→ 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.

→ Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

4.41. Portas e esquadrias de madeira

→ 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.

Nas áreas privativas foram utilizadas portas de madeira em diversos ambientes, conforme as especificações do item 3.3 - Acabamentos.

→ 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;
- Lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas portas;
- As folhas de portas foram criadas para uso de fechaduras do tipo maçanetas.

→ 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.

→ Recomendações

1. ao proceder a limpeza do produto, utilizar somente pano levemente umedecido com água;
2. nunca jogue água diretamente no produto;
3. utilizar uma flanela umedecida com água, secar com uma flanela;
4. não utilizar para limpeza qualquer tipo de produto químico;
5. lubrificar a dobradiça a cada 6 meses (aprox. 1.900 ciclos de abertura e fechamento) com lubrificantes de alta viscosidade como graxa ou silicone, tendo em mãos uma flanela para limpar excessos;
6. lubrificar fechaduras apenas com óleo mineral, a cada 12 meses (aprox. 3800 ciclos de abertura e fechamento);

7. a utilização de produtos químicos afeta o acabamento das folhas de porta, marcos, alizares e rodapés;
8. utilize apenas pano levemente umedecido com água;
9. não aplique adesivos sobre as portas, pois pode comprometer o acabamento no momento da sua retirada. não há garantia da famossul para essa situação;
10. tratando-se de um produto de origem natural (madeira), em caso de variações climáticas extremas, há possibilidade de deformações, portanto, mantenha-o livre das intempéries;
11. nossas folhas de portas foram criadas para a utilização de fechaduras do tipo maçaneta;
12. O uso de fechaduras tipo barra é recomendado apenas em folhas de portas com preenchimento (núcleo) maciço.

Tabela 49 - Manutenções - Fechaduras, dobradiças e maçanetas

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 15 dias	Efetuar limpeza com pano úmido.	Proprietário
A cada 6 meses	Lubrificar a dobradiça com lubrificantes de alta viscosidade como graxa ou silicone, tendo em mãos uma flanela para limpar excessos.	Proprietário
A cada 12 meses	Lubrificar as fechaduras apenas com óleo mineral	Proprietário

Tabela 50 - Manutenções - Portas e esquadrias de madeira

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade, onde for necessário.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos e trilhos, reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação.	
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz.	
A cada 3 anos	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada.	Empresa capacitada / Empresa especializada

→ **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;

→ **Situações não cobertas pela garantia**

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

4.42. Vidros

→ **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 comuns incolores, temperados, aramados e laminados são os mais utilizados na construção civil.

Nas áreas privativas, foram utilizados vidros em portas e janelas de diversos ambientes e nas fachadas, conforme especificações do item 3.3 - Acabamentos.

Tabela 51 - Descrição dos tipos de vidros utilizados no residencial

TIPO DE VIDRO	DESCRIÇÃO
COMUM	Tipo mais utilizado no mercado. É um óxido metálico super-resfriado transparente, de elevada dureza, essencialmente inerte e biologicamente inativo.
TEMPERADO	Possui a resistência à quebra cinco vezes maior que o vidro comum, além de resistência a variações de temperatura e maior segurança, visto que evita ferimentos graves ao ser quebrado por causa de seus pequenos fragmentos arredondados.
LAMINADO	Constituído por uma ou mais placas de vidro intercaladas por uma ou mais películas de Polivinil Butiral (PVB), oferece alto grau de resistência. Entre as vantagens do vidro laminado, estão a proteção e a segurança (não permite o atravessamento de objetos pois mantém os cacos presos no PVB), o controle acústico, a barreira na passagem de luz e calor (evita o desbotamento e envelhecimento dos móveis e objetos de interiores) e a diversidade na escolha de cores e tonalidade.

→ **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.

Obs.: Para a higienização dos vidros, recomendamos apenas que a limpeza seja feita diluindo um pouco de detergente neutro em água e utilizar pano de microfibras.

→ **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 52 - Manutenções - Vidros

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Proprietário/Empresa capacitada
	Inspecionar o material, substituindo-o no caso da presença de trincas.	Proprietário/Empresa capacitada
	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.	Empresa especializada

→ **Recomendações**

A limpeza dos vidros refletivos, geralmente, não apresenta grandes dificuldades, mas métodos impróprios de limpeza podem introduzir danos permanentes. Por isso, segue abaixo algumas recomendações referente a limpeza:

- A limpeza manual pode ser feita com um pano ou esponja macia, utilizando detergente neutro solúvel em água. Sua retirada deve ser feita imediatamente após sua aplicação, com água limpa em abundância. Retire o restante da água com um pequeno rodo de mão ou pano macio;
- A utilização de álcool e/ou ácido acético pode causar danos ao coating (camada metalizada). Utilize álcool isopropílico;
- Não use limpadores químicos severos, abrasivos, soluções de limpeza de base ácida ou alcalina. Lãs de aço ou lâminas metálicas não devem tocar o coating (camada metalizada), pois podem ocasionar riscos a essa camada.

→ **Perda de garantia**

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

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

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

ÁREAS DE LAZER

Área de recreação infantil

Churrasqueiras

Piscinas e hidromassagem

Sauna seca

Infraestrutura para prática esportiva

Fitness

4.43. Área de recreação infantil



→ Descrição do sistema

Área do empreendimento destinada ao lazer de crianças. O empreendimento conta com brinquedoteca no pavimento mezanino e playground no pilotis.

→ Cuidados de uso

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

4.44. Churrasqueira



→ Descrição do sistema

Churrasqueira: ambiente tecnicamente preparado e composto por elementos adequados ao preparo de alimentos assados.

O empreendimento conta com 01 churrasqueira no espaço gourmet do pilotis, 01 churrasqueira por apartamento na cobertura e possui as especificações abaixo.

Tabela 53 - Especificações de equipamentos - Churrasqueiras

EQUIPAMENTO	ESPECIFICAÇÕES
CHURRASQUEIRA DO PILOTIS	CHURRASQUEIRA A GÁS PARA EMBUTIR 5 ESPETOS RANCH BIVOLT INOX FISCHER

→ Instruções de segurança

Mesmo com instalação em conformidade com a ABNT, caso sinta cheiro de gás (o odor do gás é característico pois ele é odorizado intencionalmente, para identificar possíveis vazamentos) tome os seguintes cuidados:

- Desligue o equipamento;

- Apague qualquer chama acesa nas proximidades;
- Feche o registro de fornecimento da rede de gás;
- Areje o ambiente;
- Não acione nenhum equipamento elétrico ou interruptor;
- Se ainda houver vazamento, feche o registro geral;
- Se persistir o odor do gás, entre em contato com a equipe que fez a rede de gás;
- Nunca, em nenhuma hipótese, utilize fósforos ou isqueiros para tentar detectar vazamentos, pois o gás acumulado em locais confinados pode provocar explosão. Para identificar vazamentos utilize espuma (uma bucha de cozinha com um pouco de água e detergente). Em caso de vazamento, haverá bolhas no local de aplicação.

ATENÇÃO! A churrasqueira possui funcionamento a gás, portanto qualquer fechamento da varanda (com vidro ou outro material) que altere a circulação de ar, deverá atender as normas da concessionária de gás responsável. Orientamos não executar qualquer tipo de intervenção, mesmo que pequena, na tubulação de gás executada pela construtora sem prévia consulta concessionária de gás responsável, pois sua alteração poderá causar risco grave de acidentes. Para verificar instruções de uso e prazos de garantias vide o manual do fabricante.

→ **Cuidados de uso**

- Na primeira utilização do sistema deverá ser realizado um pré-aquecimento controlado;
- Gavetas de cinzas, caso existam, devem ser esvaziadas e limpas após a utilização. Devem, ainda, ser armazenadas de cabeça para baixo, para evitar o acúmulo de água;
- Não utilizar produtos derivados de petróleo (gasolina, querosene, óleo diesel, solventes) para o acendimento;
- Limpar os ambientes ao término do uso;
- Utilizar proteção mecânica frontal contra projeção de fagulhas nas lareiras;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

- Utilizar desengordurante na limpeza do piso próximo à churrasqueira.

4.45. Piscinas e hidromassagem



→ Descrição do sistema

Piscinas: são reservatórios de água dotados de sistemas de tratamento e circulação de água, destinado à prática recreativa.

O residencial conta com piscina para adultos, com lava-pés, piscina infantil e hidromassagem (ofurô), localizados no pilotis, e um ofurô localizado no mezanino. As piscinas foram impermeabilizadas com manta asfáltica. O lava pés conta com banco de transferência para PNE. Os apartamentos da cobertura contam com piscinas privadas.

As piscinas das coberturas devem ser limpas através de aspiração manual. o condomínio receberá 02 kits de limpeza destinados ao uso das quatro coberturas.

O sistema de tratamento e circulação de água é composto por bombas e filtros instalados na casa de bombas da piscina, situada no pavimento pilotis. Os equipamentos instalados possuem as especificações abaixo.

Tabela 54 - Especificações de equipamentos - Piscinas

EQUIPAMENTO	ESPECIFICAÇÕES
BOMBAS DAS PISCINAS	02 BOMBAS APP-0N - 1/4 CV 220V FABRICANTE ALBACETE.
FILTROS DAS PISCINAS	A-210, FILTRO PISCINA EM TERMOPLASTICO AP-20

Obs. 1: A garantia de aparelhos, equipamentos, materiais ou serviços fornecidos por terceiros em seu empreendimento será dada pelo próprio fabricante ou fornecedor.

Obs. 2: Nas proximidades da piscina, foi instalado um botão de emergência (botão anti-pânico), projetado para desativar imediatamente o sistema de filtragem e limpeza, com o objetivo de evitar acidentes durante o uso recreativo da área.

→ Cuidados de uso

- Manter o volume e nível de água das piscinas, conforme previsto em projeto;

- Não utilizar as piscinas com óleos no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas e alterar a qualidade da água. Para isso, utilize antes a ducha;
- Verificar e manter o pH da água, de modo a evitar surgimento de algas, fungos e bactérias;
- Para evitar o desperdício de troca de água, manter o adequado tratamento;
- Não utilizar produtos químicos que possam causar manchas no revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos;
- Não jogar resíduos ou partículas que possam danificar ou entupir o sistema;
- Não obstrua ou altere o extravasor da piscina;
- Não obstruir a ventilação do motor;
- Não obstruir as saídas dos jatos de água;
- Não obstruir as entradas de ar;
- De modo a evitar acidentes, recomenda-se atenção ao se aproximarem dos dispositivos de sucção;
- Nunca usar palha de aço, esponja ou produtos de limpeza abrasivos, ácidos ou cáusticos;
- Manter os ambientes com sinalização de advertências de riscos, proteções e equipamentos de segurança necessários;
- A água da piscina é permanente, não havendo necessidade de troca, caso sejam tomadas as devidas precauções. Mesmo que por eventual descuido ela esteja bastante irregular, trate-a e recupere-a. Ela poderá estar com o pH desajustado, com algas ou até mesmo com sujeira em excesso. Entretanto, seguindo as instruções de decantação e aspiração, ela voltará a estar em condições de uso;
- Faça o controle do pH com a maior frequência possível ou, no mínimo, a cada três dias. A piscina, estando ou não em uso, deve permanecer tratada e em condições adequadas, pois o pH mantido na faixa ideal melhora a ação desinfetante do cloro, não produz irritações de pele e evita corrosão dos equipamentos;
- Habitue-se a usar frequentemente o estojo de teste e tome as medidas corretivas sempre que os resultados das análises estiverem fora das condições ideais;
- Crianças próximas à área da piscina devem ser monitoradas por adulto responsável;

- Mantenha a piscina cheia de água (com o nível d'água no mínimo 10 cm abaixo da borda), evitando assim o aparecimento de trincas no revestimento e/ ou desbotamento do material usado ocasionados pela insolação, que poderão causar a perda da estanqueidade com consequentes vazamentos;
- O nível da água deve ser sempre mantido acima do bocal de aspiração, para que não haja entrada de ar na tubulação;
- Sempre verifique se todos os equipamentos estão funcionando perfeitamente, inclusive conjunto filtrante e demais acessórios;
- O responsável pela manutenção e conservação da piscina deverá ler o manual do filtro e da eletrobomba, entregue ao condomínio, antes de executar qualquer operação. Qualquer operação mal executada poderá danificar o equipamento;
- Contrate empresa especializada para manutenção e cuidados das piscinas;
- Somente a desinfecção com cloro pode garantir água saudável e sem riscos para os banhistas;
- Verifique o pré-filtro sempre que realizar a retro lavagem;
- Faça a oxidação de choque usando o cloro granulado na proporção de 10 gramas para cada 1000 litros de água, ou conforme a recomendação do fabricante. Observação: Dissolva bem a quantidade de cloro necessária num balde com água da própria piscina, para evitar que os grânulos se depositem do fundo causando manchas no revestimento;
- Sempre desligue a bomba antes de mudar a posição da válvula seletora do filtro;
- Deixe sempre as chaves do quadro de comando elétrico após os manuseios no automático e o filtro na posição “filtrar piscina”;
- Os registros estão abertos quando posicionados paralelamente à tubulação na qual se encontram, e estão fechados quando perpendiculares a ela;
- Antes de qualquer manuseio dos registros, desligue primeiro a eletrobomba do filtro no quadro de comando;
- Certifique-se que a tampa do bocal de aspiração esteja removida;
- Sempre retro lave o filtro após aspirar a piscina. O ciclo estará completo quando a água que estiver passando pelo visor estiver totalmente limpa;
- Limpe o cesto do pré-filtro da eletrobomba sempre que terminar a aspiração da piscina ou quando notar que no momento da aspiração a eletrobomba tem dificuldade de puxar a água (eletrobomba puxando pouca água), ou

seja, quando o rodo aspirador ficar levantando ou quando muita sujeira na água passar pelo visor da eletrobomba;

- O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos, além de ser prejudicial à saúde;
- Para manusear os equipamentos da piscina, bem como para lavar, filtrar a água e fazer qualquer manutenção, consulte o manual de quem fez a instalação em seu edifício.

→ Tratamento da água das piscinas

A tabela abaixo apresenta uma relação de sintomas, possíveis causas e soluções, para eventual tratamento da água das piscinas.

Tabela 55 - Sintomas e soluções de ocorrências em piscinas

SINTOMA	CAUSA MAIS PROVÁVEL	SOLUÇÃO RECOMENDADA
Água turva esverdeada. Paredes e fundo escorregadios	Algas trazidas frequentemente pela chuva	Algicida de choque. Evitar o uso de sulfato de cobre, que é tóxico e pode manchar a piscina
Água turva leitosa	pH alto	Redutor de pH e filtragem por 12 horas
Água turva com cheiro forte	Urina/ cloramina devido a falta de cloro. Pós estojo teste para verificar acima 150 ppm estabilidade de cloro	Jogue 30% da água da piscina fora e mude para um cloro de hipoclorito de cálcio concentrado 65%
Água turva com cor de terra	Matéria em suspensão	Filtre a piscina por 24 horas. Caso não clareie, decante-a
Água opaca sem brilho	Partículas minúsculas em suspensão, não retidas pela areia do filtro	Auxiliar de clarificação
Superfície d'água gordurosa	Bronzeador / fuligem	Aumente a quantidade de cloro, filtro por 8 horas e depois coe a água com uma peneira envolta em pano
Água causando ardência nos olhos e enrijecimento dos cabelos	pH desajustado	Ajuste o pH entre 7.2 e 7.6
Água cristalizada ou turva, nas cores marrom-avermelhada ou azul esverdeada ou preta-terra	Ferro + cloro. Cobre + cloro. Manganês + cloro	Ajuste o pH entre 7.2 e 7.6. Aumente a quantidade de cloro e decante-a
Fundo sujo	Material decantado	Aspire filtrando e retrolavando a areia

SINTOMA	CAUSA MAIS PROVÁVEL	SOLUÇÃO RECOMENDADA
Espuma na água	Algicida a base de quaternário de amônia e material orgânico	Aumente a quantidade de cloro. Elimine o tratamento com quaternário
Infecções (micoses, conjuntivites, pé-de-atleta, etc.)	Bactérias/ fungos	Aumente a quantidade de cloro e filtre a água por 8 horas

→ **Recomendações de segurança**

- Nunca permitir o acesso de crianças desacompanhadas à área da piscina, incluindo a piscina infantil;
- Acidentes em piscina acontecem mesmo quando os ambientes estão movimentados e em pleno uso, portanto NUNCA perder de vista ou se afastar de crianças quando estiver próximo à área da piscina e mesmo em caso de eventos no salão de festas;
- Não acessar a piscina após ingestão de bebidas alcoólicas;
- Durante utilização da piscina sob forte insolação, promover constante reidratação, principalmente nas crianças;
- Recomendar e monitorar as crianças para que não atirem ou portem objetos cortantes ou pontiagudos dentro das piscinas;
- Recomendar e monitorar as crianças para que não empurrem pessoas para dentro das piscinas nem promovam brincadeiras violentas no seu interior, como lutas e outros, pois além do risco de afogamento, há forte risco de impacto nas bordas ou no fundo da piscina.

→ **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;
- Periodicamente passe na água a peneira específica, limpe as bordas da piscina com produtos específicos e limpe o cesto da bomba sempre que se detectar algum material em seu interior;
- Diariamente, aspire o fundo da piscina (durante o inverno, essa manutenção deverá ser realizada apenas quando se fizer necessário).
- Diariamente, verifique e corrija eventuais vazamentos nas tubulações.

Tabela 56 - Manutenções - Piscinas

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Diariamente	Passar a peneira na água e aspirar sujeiras	Proprietário
A cada 15 dias	<ul style="list-style-type: none"> • Adicione algicida, cloro e outros produtos apropriados para evitar formação de algas, conforme orientação do fornecedor. • Lave o filtro da piscina. • Controle o pH da água da piscina. Verifique o funcionamento do sistema da piscina.	Proprietário
A cada 1 semana	Lavar o filtro	Proprietário
	Verificar vazamentos e ruídos nas bombas	
	Efetuar retro lavagem e remoção de eventuais eflorescências	
	Controlar o PH da água	
A cada 6 meses	Verificar a estanqueidade das luminárias submersas	Proprietário
	Realizar manutenção nas bombas e filtros da piscina	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a integridade dos rejuntas quanto a trincas e lascamentos, substituindo-o onde necessário	Proprietário
	Caso observado vazamento ou danos no sistema de acabamento de piso do ambiente, verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	

→ **Perda de garantia**

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

- Uso inadequado de produtos químicos e equipamentos para limpeza;
- Manter a piscina vazia.

→ **Situações não cobertas pela garantia**

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

4.46. Sauna úmida

→ Descrição do sistema



Ambiente tecnicamente preparado para atingir e manter temperaturas maiores que a temperatura ambiente, de forma controlada, com a produção de vapor de água. O empreendimento possui sauna no pavimento mezanino.

Tabela 57 - Especificações de equipamentos - Sauna seca

EQUIPAMENTO	ESPECIFICAÇÕES
GERADOR DE VAPOR	GERADOR ELÉTRICO DE VAPOR VI 6 A 9M3 380 V ALBACETE

→ Cuidados de uso

- Não deixar a resistência do forno em contato com líquido;
- Verificar o desligamento completo no quadro de comando para evitar risco de incêndio após a utilização da sauna;
- Atender a legislação de uso vigente quanto à idade, aspectos de saúde e higiene;
- Não retirar a proteção mecânica do forno, de modo a evitar queimaduras;
- Não aplicar nenhum tipo de produto ou acabamento (tinta, cera, verniz, lustra-móveis etc.) nos elementos de madeira (paredes, teto e bancos), salvo se recomendado pelo fabricante;
- Seguir as instruções de uso e manutenção do fabricante;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

4.47. Infraestrutura para prática esportiva

→ Descrição do sistema



Área da edificação destinada à prática recreativa de jogos esportivos, executada com piso adequado e equipada com acessórios.

O residencial conta com miniquadra, com piso de concreto polido com pintura epóxi, e minicampo de golfe, com piso grama sintética.

→ **Cuidados de uso**

- **ATENÇÃO:** quando estiver chovendo, é necessário sinalizar o local com uma placa de “Área de Risco - Piso Escorregadio” ou similar, de forma visível, a fim de alertar os usuários e prevenir acidentes;
- A miniquadra é apenas para uso recreativo de crianças até 12 anos;
- Seguir as recomendações dos fabricantes;
- Utilizar o espaço somente para o fim ao qual se destina;
- Consultar o fornecedor quanto ao uso do espaço para atividades como patins, skates, bicicletas, carrinhos de bebê etc., cujas rodas podem danificar a superfície;
- Utilizar calçados com solado adequado às características de uso, conforme orientação do fabricante;
- Não submeter o piso a cargas puntiformes (pontuais) tais como andaimes, mesas, cadeiras, escadas, saltos altos etc.;
- Ao montar e desmontar os equipamentos esportivos, deve-se tomar cuidado para não os arrastar, danificando o acabamento do piso;
- Ao trocar lâmpadas, não danificar o desempenho da vedação das luminárias;
- Recomenda-se guardar as redes em local coberto e somente instalá-las quando necessário;
- 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;
- Verificar os equipamentos regularmente, conferindo sua fixação e estado de conservação;
- Nas quadras de piso cimentado, 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;

- Nas quadras de piso cimentado, nunca aplicar tintas comuns para a repintura do piso ou para a demarcação das linhas de jogo. Contratar empresa especializada;
- Nas quadras de piso cimentado, efetuar a limpeza do piso apenas com água e sabão neutro.

4.48. Fitness



→ Descrição do sistema

O residencial possui uma academia e uma praça fitness projetadas e executadas para proporcionar conforto e eficiência na prática de atividades físicas, localizada no mezanino.

→ Cuidados de uso

- **ATENÇÃO:** o uso de pesos soltos na academia deve ser restrito às áreas com piso devidamente preparado, com tratamento acústico e divisão para absorção de impacto;
- Seguir as recomendações dos fabricantes;
- Controle o acesso de crianças nesse ambiente, uma vez que os equipamentos de ginástica foram projetados, em sua forma e peso, para o uso por adultos, e o manuseio pode oferecer risco a elas;
- Não permita que crianças fiquem próximas à esteira;
- Não é permitido o acesso de animais ao ambiente;
- Os aparelhos de ginástica são para uso racional e compartilhado de todos os condôminos e moradores do residencial. Os usuários devem estar aptos para manusear os equipamentos, não se admitindo a restrição de acesso a um só condômino, ou grupo de pessoas, nem a reserva de horário, sob qualquer pretexto, mesmo que para uso em fisioterapia ou outro tratamento médico;
- Manuseie os equipamentos de forma cuidadosa e com atenção, para que se evitem acidentes e danos no piso;
- Mantenha o ambiente e os equipamentos limpos e bem-organizados;
- Observe os cuidados de uso e manutenção dos equipamentos de ginástica, conforme instruções dos fabricantes;
- É sempre aconselhável o acompanhamento de um profissional da área de

saúde para a prática correta de exercícios;

- O piso do fitness deve ser limpo com frequência para manter a higiene do local.

5. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

5.1. Programa de manutenção

O Edifício Kairós 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, pelo proprietário, 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. A tabela abaixo resume as manutenções preventivas das áreas privativas em função das periodicidades.

ATENÇÃO!!

AS MANUTENÇÕES SÃO DE TOTAL IMPORTÂNCIA PARA O EMPREENDIMENTO E CASO EXISTA NEGLIGÊNCIA COM ELAS, PODERÁ CAUSAR DANOS IRREPARÁVEIS AO EMPREENDIMENTO. ASSIM, É ESSENCIAL QUE SE CUMPRA A NORMA 5674/2012.

A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO PELA CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO ESTÁ DESCRITA NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO (LEI 10.406/2002, ARTIGO 1.348).

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.

Tabela 58 - Programa de Manutenção por periodicidade

PERIODICIDADE	SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Diariamente	PISCINA	Passar a peneira na água e aspirar sujeiras	Proprietário
A cada 1 semana	RALOS INTERNOS	Limpar os ralos, mesmo os menos utilizados, para evitar o mal cheiro e obstrução	Proprietário
	PISCINAS	Lavar o filtro	Proprietário
		Verificar vazamentos e ruídos nas bombas	
		Efetuar retro lavagem e remoção de eventuais eflorescências	
		Controlar o PH da água	
REVESTIMENTO CERÂMICO	Realizar limpeza: deve ser feita com sabão neutro. Depois passe somente água limpa e seque o piso. Caso ainda permaneça sujeira sobre o produto, deixe a solução de detergente e água agir sobre o piso por alguns minutos e depois esfregue com escova ou vassoura de cerdas macias	Proprietário	
REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (PEÇAS DE USO GERAL)	Fazer a limpeza com produto específico para aplicação em pedras naturais	Proprietário	
A cada 15 dias	FECHADURAS E MAÇANETAS	Efetuar limpeza com pano úmido	Proprietário
	AR-CONDICIONADO	Ligar o equipamento por pelo menos 10 minutos	Proprietário
	PISCINAS	<ul style="list-style-type: none"> • Adicione algicida, cloro e outros produtos apropriados para evitar formação de algas, conforme orientação do fornecedor. • Lave o filtro da piscina. • Controle o pH da água da piscina. Verifique o funcionamento do sistema da piscina. 	Proprietário
A cada 1 mês	QUADROS ELÉTRICOS	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	Empresa de manutenção local / Empresa capacitada
	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (PEÇAS DE USO GERAL)	Verificar e, se necessário, encerar as peças	Empresa especializada
	AR-CONDICIONADO	<p>Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização</p> <p>Verificar se o sistema está funcionando corretamente, se as unidades de montagens estão firmemente instaladas e se a rede frigorífera está devidamente isolada termicamente</p> <p>Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários</p>	Proprietário

PERIODICIDADE	SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês (ou a cada semana em época de chuvas intensas); A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução - em épocas de pouca chuva)	RALOS EXTERNOS	Realizar a limpeza dos ralos externos e verificar sua funcionalidade	Proprietário
A cada 3 meses	PORTAS E ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Proprietário
A cada 6 meses	SISTEMA DE DESCARGA	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Proprietário
	SISTEMA DE DESCARGA	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Proprietário
	REGISTROS DE GAVETA	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta. Caso esteja vazando, efetuar a troca do anel de borracha com função de vedação, localizado no eixo interno do registro. Para isso, utilizar chave de fenda como ferramenta	Proprietário
	PISCINAS	Verificar a estanqueidade das luminárias submersas	Proprietário
		Realizar manutenção nas bombas e filtros da piscina	Empresa capacitada / Empresa especializada
	TORNEIRAS E CHUVEIROS	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Proprietário
		Limpar os furos de saída de água dos chuveiros, desobstruindo-os caso estejam bloqueados	Proprietário
	LOUÇAS E METAIS	Verificar o funcionamento e a integridade das louças e metais sanitários.	Proprietário
	LOUÇAS E METAIS	Verificar se existem vazamentos nas bolsas de ligação. Obs.: Após os 2 primeiros anos, essa manutenção deve ser realizada anualmente.	Proprietário
	TELEFONIA	Verificação de funcionamento dos aparelhos telefônicos, trocando-o caso necessário	Proprietário / Empresa capacitada
	FECHADURAS E MAÇANETAS	Lubrificar a dobradiça com lubrificantes de alta viscosidade como graxa ou silicone, tendo em mãos uma flanela para limpar excessos.	Proprietário
	PORTAS E ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Nas esquadrias que trabalham diretamente sobre os perfis da esquadria deverá ser utilizado spray lubrificante ou similar	Proprietário
AR-CONDICIONADO	Realizar manutenção no equipamento de ar-condicionado	Empresa capacitada / Empresa especializada	

PERIODICIDADE	SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	GUARDA CORPO	Efetuar limpeza geral dos guarda-corpos e seus componentes verificando seu estado de conservação e pontos de ferrugem. Verificando-se o desgaste deve ser realizada nova pintura tomando os cuidados de lixar para remover a ferrugem; realizar limpeza total do guarda-corpo e utilizar tinta de acabamento compatível com a utilizada na fabricação	Proprietário
	FORRO VINÍLICO	Verificar a integridade do forro e, caso haja necessidade, efetuar a troca do mesmo	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 1 ano	SISTEMA DE DESCARGA	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga	Proprietário
	LOUÇAS E METAIS	Verificar os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros. 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
	TORNEIRAS E CHUVEIROS	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
	TUBULAÇÕES DE ÁGUA	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade (vazamentos) e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário. Obs. 1: Para o caso de tubulações embutidas na alvenaria e estrutura, ou escondidas no entreforro, não há necessidade dessa manutenção, pois não há manutenibilidade	Proprietário / Empresa capacitada
	REJUNTES	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	Empresa capacitada / Empresa especializada
	QUADROS ELÉTRICOS	Realizar manutenção do quadro elétrico, seguindo os passos a seguir: - Realizar a devida inspeção das conexões do cabeamento; - Limpar e organizar o quadro elétrico; - Medir a temperatura ambiente do quadro, de modo a verificar a possibilidade de um superaquecimento; e - Fazer a análise dos valores de distribuição energética	Empresa especializada

PERIODICIDADE	SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (TUBULAÇÕES E FIOS)	Deve ser inspecionado o estado da isolação dos condutores e de seus elementos de conexão, fixação e suporte, com vista a detectar sinais de aquecimento excessivo, rachaduras e ressecamentos, verificando-se também se a fixação, identificação e limpeza se encontram em boas condições e no caso de problemas, providenciar as correções. Obs. 1: Para o caso de tubulações embutidas na alvenaria e estrutura, ou escondidas no entreforço, não há necessidade dessa manutenção, pois não há manutenibilidade	Empresa especializada
	CONTATOS ELÉTRICOS	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO (GERAL)	Caso observado vazamento ou danos no sistema de acabamento de piso do ambiente, 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
	PISCINAS	Verificar a integridade dos rejuntas quanto a trincas e lascamentos, substituindo-o onde necessário	Proprietário
	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (ESQUADRIAS ENVERNIZADAS)	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz	Empresa capacitada / Empresa especializada
	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (GERAL)	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade, onde for necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos e trilhos, reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	
	PORTAS E ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO (APENAS TIPO MAXIM-AR)	Verificar nas janelas Maxim ar a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Proprietário / Empresa capacitada
FECHADURAS E MAÇANETAS	Lubrificar as fechaduras apenas com óleo mineral	Proprietário	

PERIODICIDADE	SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS - ALVENARIA COM BLOCOS DE CONCRETO, CERÂMICOS OU GESSO E DRYWALL	Vistoriar certificando-se da não proliferação de fungos, inexistência de furos e aberturas de vãos não previstos no projeto original e impacto no sistema (fissuras e demais danos) Vistoriar as alvenarias quanto à existência de sobrecarga devido à fixação de estantes, prateleiras, armários etc.	Proprietário / Empresa capacitada
	FORROS DE GESSO (ÁREAS SECAS)	Inspecionar o aparecimento de fissuras/rachaduras nos forros. Caso haja a presença delas, a peça deve ser substituída ou reparada com pasta de gesso	Proprietário
	FORROS DE GESSO (ÁREAS ÚMIDAS)	Inspecionar o aparecimento de fissuras/rachaduras nos forros. Caso haja a presença delas, a peça deve ser substituída ou reparada com pasta de gesso	Proprietário
		Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Realizar a substituição das placas que apresentam o som de oco	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Inspecionar as peças, procedendo com a substituição delas por outras iguais, em caso de trincas, evitando assim variação de tonalidade	
	REJUNTES	Verificar a integridade dos rejuntes quanto a trincas e lascamentos, substituindo-o onde necessário	Proprietário / Empresa especializada
	REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (PEÇAS DE USO GERAL)	Verificar se os selantes e rejuntes estão desgastados. Se necessário refazê-los	Empresa capacitada / Empresa especializada
	VIDROS (TEMPERADOS)	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
	VIDROS (GERAL)	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Proprietário / Empresa capacitada
Inspecionar o material, substituindo-o no caso da presença de trincas			
INSTALAÇÕES DE GÁS	Efetuar teste de estanqueidade nas tubulações de gás	Empresa capacitada / Empresa especializada	
A cada 2 anos	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada / Empresa especializada
	FORROS DE GESSO (ÁREAS SECAS)	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

PERIODICIDADE	SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 anos	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (ESQUADRIAS ENVERNIZADAS)	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada
	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (ESQUADRIAS PINTADAS)	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa especializada
	FORROS DE GESSO (ÁREAS SECAS)	Repintar tetos das áreas secas	Empresa capacitada / Empresa especializada
	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada / Empresa especializada
	PINTURAS E TEXTURAS EXTERNAS	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 5 anos	CONTATOS ELÉTRICOS	Efetuar a troca das conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros), de forma a manter o nível de desempenho adequado da instalação	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.2. 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.

Tabela 59 - Sugestão de Modelo de registro das manutenções

SISTEMA	ATIVIDADE	DATA DE INÍCIO	PRAZO (DIAS ÚTEIS)	CUSTO	DOCUMENTO (COMPROVANTE)	RESPONSÁVEL

5.3. Planejamento das Manutenções

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazo, em consonância com o programa de manutenção e de maneira a:

- Coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;
- Minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso da edificação e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;
- Otimizar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e equipamentos.

O Planejamento da Gestão das Manutenções deve abranger a previsão orçamentária anual, os meios de controle de documentos, a reserva de recursos para serviços de manutenção não planejada, a reposição de equipamentos ou sistemas após o término de sua vida útil e os serviços específicos. Por exemplo, quando há limpeza de fachada, o consumo de água e energia é maior.

No Planejamento da Manutenção deve ser previsto as infraestruturas material, técnica, financeira e de recursos humanos, capazes de atender as manutenções rotineiras, preventivas e corretivas. A previsão orçamentária para a realização dos serviços do programa de manutenção deve incluir também uma reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção não planejados. Ressalte-se que para alguns serviços específicos, tais como limpeza de fachada, o consumo de água e energia é maior e, portanto, as contas poderão sofrer acréscimo neste período. Conforme a norma ABNT NBR 5674, também deverá ser feito um controle de todo o processo de manutenção, que englobe desde o orçamento e a contratação de serviços, até a execução da manutenção, verificando se a execução dos serviços irá alterar o uso comum do edifício e certificando se estará garantida a segurança dos usuários. É importante ressaltar que durante a execução dos serviços de manutenção todos os sistemas de segurança da edificação deverão permanecer em funcionamento.

6. ORIENTAÇÕES GERAIS

6.1. Instalação de equipamentos e acessórios

→ Instalação elétrica

Os quadros de distribuição de energia do condomínio são entregues totalmente identificados. Essa identificação visa facilitar a sua utilização.

Na instalação das luminárias, o profissional contratado deverá ser um eletricista 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.

→ 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 aos proprietários, se 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.

6.2. Orientações sobre o condomínio

→ Criação do condomínio

Condomínio é o exercício do direito de propriedade junto a outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, são obrigados a cumprir a convenção do condomínio para que haja uma convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro, quando trata do condomínio de prédios (Condomínio Edifício) é a lei 4.591, de dezembro de 1964. Deve-se ainda, respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

Na primeira assembleia de condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o regimento interno que regerá a convivência diária.

Para uma convivência harmoniosa entre os moradores de um edifício, é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração efetivas.

Este Condomínio é composto por unidades autônomas (apartamentos) de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo. São exemplos de áreas e bens comuns os corredores, escadarias, áreas de circulação e de lazer, jardins, portaria, equipamentos de combate a incêndio, reservatórios, bombas d'água, prumadas de água, esgoto e gás, condutores de águas pluviais, tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Constituem despesas de condomínio a energia elétrica, a água, o esgoto e o gás consumidos nas áreas comuns; a remuneração de empregados e os encargos sociais; as despesas de conservação e manutenção de áreas e equipamentos comuns; as demais despesas previstas na convenção de condomínio e outras que venham a ser aprovadas em assembleia.

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º. da Lei Nº. 4.591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

→ **Convenção do condomínio e Regulamento interno**

A Convenção de Condomínio trata dos direitos e deveres dos coproprietários e dos ocupantes do empreendimento entre si e perante terceiros, além do estabelecimento das formas de gestão, como assembleias e administração. Ela não pode, entretanto, dispor contrariamente ao que está estabelecido no Código Civil e na Lei 4.591/64. Para alterar a Convenção de Condomínio, é necessária a aprovação de 2/3 dos condôminos.

A Convenção de Condomínio não se obriga somente aos condôminos que a assinaram, estando submetidos a suas disposições também os que não compareceram, os que adquiriram o imóvel depois de sua instituição e os eventuais futuros ocupantes do imóvel a qualquer título.

Portanto, o herdeiro, o promitente comprador, o inquilino, o cessionário etc. também estão obrigados aos termos da Convenção de Condomínio, embora sequer a conheçam. A obrigatoriedade decorre da própria essência da relação jurídica nas edificações em condomínio e da publicidade presumida, nos termos da lei, em face do registro cartorário.

Estando a Convenção de Condomínio registrada em cartório, conforme a lei determina, ninguém poderá ignorá-la ou alegar desconhecê-la, vez que, sendo público, qualquer pessoa pode ter acesso ao documento. A Convenção de Condomínio foi elaborada nos termos do art. 28, da Lei 4.591, e se encontra registrada.

A utilização das partes comuns (circulações, garagem, áreas de recreação e lazer etc.) deve obedecer ao Regulamento Interno. Deverão ser estritamente observadas a finalidade e as regras de segurança específicas para cada área. Os horários e as condições para mudanças também constarão do Regulamento Interno.

→ **Documentação do condomínio**

A tabela a seguir apresenta os principais documentos, o responsável pelo fornecimento inicial, pela renovação (caso haja) e a periodicidade da renovação. Alguns dos documentos são de fornecimento inicial da construtora e/ou incorporadora e os demais devem ser providenciados pelo condomínio.

Tabela 60 - Relação de documentos do condomínio

DOCUMENTO		RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Manual do proprietário		Construtora ou incorporadora	Proprietário	Pelo proprietário, quando houver alteração na fase de uso
Manual das áreas comuns		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio. Quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de garantia dos equipamentos instalados		Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Notas fiscais dos equipamentos		Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Auto de conclusão (Habite-se)		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Alvará de aprovação e execução de edificação		Construtora ou incorporadora	Não há. desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Documento com ART de funcionamento de elevadores		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Auto de vistoria de corpo de bombeiros (AVCB)		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Projetos legais	Projeto aprovado	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
	Incêndio	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos executivos		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Especificação, instituição de condomínio		Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador	Não há	Não há
Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)		Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Convenção condominial		Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do Incorporador	Condomínio	Quando necessário
Regimento interno		Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do Incorporador	Condomínio	Quando necessário
Relação de proprietários		Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Licenças ambientais		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Termos de ajustamento de conduta ambientais (TAC)		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário

DOCUMENTO	RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Atestado do start-up do gerador	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Certificado de abrangência do grupo gerador	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água potável	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada seis meses
Declaração de limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao condomínio (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Atestado de instalação de gás e instalações hidráulicas e outras instalações prediais (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de instalações elétricas	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de Sistema de proteção a descarga atmosférica - SPDA	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
Medição ôhmica (com termômetro calibrado e aferido pelo INMETRO)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada cinco anos para edificações residenciais ou comerciais e três anos para edificações com grandes concentrações públicas
Sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Livro de atas de assembleias/presença	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Livro do conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração

DOCUMENTO	RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Inscrição do edifício na receita federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há
Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Procurações (síndico, proprietários etc.)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Documentos de registros de funcionários do condomínio de acordo com a CLT	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Programa de prevenção de riscos ambientais (PPRA) (conforme NR 09 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Programa de controle médico de saúde ocupacional (PCMSO) (conforme NR 07 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano, quando aplicável
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de manutenção de elevadores	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato de manutenção de gerador	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação vigente

DOCUMENTO	RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Livro de ocorrências da central de alarmes	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada seis meses

→ **Observações**

- O síndico é o responsável pelo arquivo dos documentos e deve garantir a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
- Recomenda-se que os documentos comprobatórios da realização da manutenção sejam organizados e arquivados de acordo com a norma ABNT NBR 5674, de modo a evidenciar a realização das manutenções previstas no programa de manutenção da edificação;
- Os documentos devem ser guardados para evitar extravios, danos e deterioração e de maneira que possam ser prontamente recuperáveis, conforme descreve a ABNT NBR 5674;
- Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico;
- No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência da documentação do condomínio mediante protocolos discriminados item a item;
- Os documentos entregues pela construtora e/ou incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas, conforme documento específico;
- As providências para a renovação dos documentos, quando necessárias, são de responsabilidade do síndico.
- Os documentos do condomínio devem ser mantidos em local seguro e seu conteúdo somente deve ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade do edifício e comprobatória de atendimento a quesitos legais.

6.3. Recomendações para situações de mau funcionamento de elementos

Destacamos algumas situações de mau funcionamento de elementos da edificação que podem ocorrer ao longo da sua vida útil, bem como alguns procedimentos recomendáveis para seu correto diagnóstico e encaminhamento de suas soluções.

- **Torneira sem sair água:** Verifique se o registro que alimenta o seu apartamento está aberto. Caso não, abra-o. Persistindo a falta d'água, verifique se há falta d'água em outros locais do seu imóvel. No caso de persistir a falta d'água, procure o síndico para saber se o registro geral está aberto e se o abastecimento de água pelo reservatório está normalizado.
- **Água com dificuldade de fluir pelo ralo:** Primeiro retire a tampa do ralo e verifique se há sujeira acumulada. Se, após a limpeza dele, persistir o problema, verificar junto ao Síndico se estão sendo feitas as manutenções das caixas de esgoto.
- **Torneira pingando:** Se mesmo fechando a torneira, ela não consegue vedar, é sinal de que o vedante está desgastado. Deve-se, então, substituí-lo, lembrando-se de fechar o registro que controla a alimentação da torneira. Caso a torneira não consiga apertar, provavelmente, houve um desgaste do seu eixo. Neste caso, consulte o fornecedor para substituí-lo.
- **Tomada sem energia:** Verifique se o disjuntor do circuito está desligado. Caso o disjuntor esteja ligado, pode ter ocorrido a desconexão de algum fio da tomada e necessita de um electricista para resolver. Caso esteja desligado, tente religá-lo. Se o disjuntor voltar a desligar imediatamente é sinal de curto-circuito. Se ele desligar com alguns minutos é sinal de sobrecarga no circuito. Chame um electricista.
- **Lâmpada sem acender:** Verifique se a lâmpada está queimada. Caso não, pode ser um desgaste no interruptor, fazendo-se necessário trocá-lo. Chame um profissional qualificado.
- **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.
- **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.

- **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.
- **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.

6.4. Recomendações para situações de emergência

O condomínio de todo edifício comercial ou residencial deve ter um plano de emergência para abandono do prédio em caso de incêndio.

Converse com seus colegas ou vizinhos sobre a elaboração do plano de emergência. Reúna os que estiverem interessados, e mão à obra!

Peça orientação do Corpo de Bombeiros para elaborar o plano e estabelecer as tarefas de cada um numa situação de incêndio.

Um plano de emergência deve conter:

- Procedimentos do supervisor;
- Procedimentos da brigada de incêndio;
- Procedimentos dos ocupantes do prédio;
- Planta do edifício;
- Localização do equipamento de combate a incêndio;
- Localização das vias de fuga;
- Ponto de reunião fora do edifício.

Quando o plano estiver pronto, providencie:

- Comunicação do conteúdo do plano a todos os ocupantes do edifício;

- Sinalização das instalações (saídas, extintores etc.);
- Treinamento de abandono do edifício; um bombeiro poderá auxiliá-lo nesta tarefa.

→ **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.

→ **Prevenindo incêndios durante apagões**

Durante os cortes de energia e caso uma pane no gerador, poderá ocorrer o uso massivo de velas nos apartamentos. Isto também elevará bastante a chance de ocorrerem pequenos incêndios.

Procedimentos:

- Checar se os extintores estão com a carga em dia, e se as mangueiras estão funcionando;
- Não use cestos de lixo como cinzeiros;
- Não jogue pontas de cigarro pela janela, nem as deixem sobre armários, mesas, prateleiras etc.;
- Evite o acúmulo de lixo em locais não apropriados;
- Coloque os materiais de limpeza em recipientes próprios e identificados;
- Mantenha desobstruídas as áreas de escape e não deixe, mesmo que provisoriamente, materiais nas escadas e nos corredores;
- Não deixe os equipamentos elétricos ligados após sua utilização. Desconecte-os da tomada;
- Não cubra fios elétricos com o tapete;
- Ao utilizar materiais inflamáveis, faça-o em quantidades mínimas, armazenando-os sempre na posição vertical e na embalagem original;
- Não utilize chama ou aparelho de solda perto de materiais inflamáveis;

- Não improvise instalações elétricas, nem efetue consertos em tomadas e interruptores sem que esteja familiarizado com isso;
- Não sobrecarregue as instalações elétricas com a utilização do plugue T (benjamim);
- Verifique, antes de sair do imóvel, se os equipamentos elétricos estão desligados;
- Observe as normas de segurança ao manipular produtos inflamáveis ou explosivos;
- Mantenha os materiais inflamáveis em locais resguardados e à prova de fogo.
→ **Abandono do prédio em chamas**
- O abandono de um edifício em chamas deve ser feito pelas escadas, com calma, sem afobamentos, conforme as sinalizações indicativas no prédio;
- Nunca use o elevador para sair de um prédio onde há um incêndio;
- Se um incêndio ocorrer em seu apartamento, saia imediatamente. Muitas pessoas morrem por não acreditarem que um incêndio pode se alastrar com rapidez;
- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Se possível, molhe um lenço e utilize-o como máscara improvisada. Procure rastejar para a saída, pois o ar é sempre melhor junto ao chão;
- Use as escadas. Um incêndio razoável pode determinar o corte de energia para os elevadores. Feche todas as portas que ficarem atrás de você, assim retardará a propagação do fogo;
- Se você ficar preso em uma sala cheia de fumaça, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor. Se possível, fique perto de uma janela, de onde poderá chamar por socorro;
- Toque a porta com sua mão. Se estiver quente, não abra. Se estiver fria, faça este teste: abra vagarosamente e fique atrás da porta. Se sentir calor ou pressão vindo através da abertura, mantenha-a fechada;
- Se você não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta fechada. Qualquer porta serve como couraça. Procure um lugar perto de janelas, e abra-as em cima e embaixo. Calor e fumaça devem sair por cima. Você poderá respirar pela abertura inferior;

- Procure conhecer o equipamento de combate a incêndio para utilizá-lo com eficiência em caso de emergência;
- Um prédio pode lhe dar várias opções de salvamento. Conheça-as previamente. NÃO salte do prédio. Muitas pessoas morrem sem imaginar que o socorro pode chegar em poucos minutos;
- Se houver pânico na saída principal, mantenha-se afastado da multidão. Procure outra saída. Uma vez que você tenha conseguido escapar, NÃO RETORNE. Chame o Corpo de Bombeiros imediatamente;
- Ao constatar um princípio de incêndio, ligue imediatamente para o Corpo de Bombeiros.

6.5. 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.

6.6. Reformas e modificações

Embora usualmente entendidos como procedimentos semelhantes, reformas e modificações possuem diferentes significados:

Reforma: é o conjunto de obras que substitui parcialmente elementos construtivos de uma edificação, tais como revestimentos de pisos e de paredes, coberturas, esquadrias, equipamentos etc., sem alterar a forma, a área e/ou a altura.

Modificação: é o conjunto de obras que substitui, parcial ou totalmente, elementos construtivos de uma edificação, alterando a forma, a área e/ou a altura.

Em qualquer dos casos, consulte o órgão municipal específico, para verificação da necessidade de licença de obras e das exigências para o procedimento pretendido.

Na ausência de mecanismos de proteção mais objetivos, os proprietários, condomínio, bem como todos os usuários da edificação estarão resguardados se sempre exigirem de quem pretenda modificar a construção o respectivo anteprojeto (desenhos de caráter preliminar) assinado por profissional legalmente habilitado. Assim, poderão, os interessados, submeter o projeto à consulta prévia do condomínio.

Haverá exclusão das garantias do imóvel se for executada qualquer alteração ou modificação das características de construção do projeto original, descaracterizações dos acabamentos, revestimentos e das instalações, má conservação e falta de manutenção preventiva obrigatória, ou intervenção de mão de obra não qualificada.

→ Orientações para execução de modificações e reformas

É importante considerar que a edificação foi construída com base em projetos elaborados por profissionais habilitados (inscritos no CREA e/ou CAU) e especializados, segundo critérios estabelecidos nas Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de acordo com a legislação

vigente. Assim sendo, por ocasião de reformas e/ ou de modificações, é importante que algumas precauções sejam tomadas:

- As reformas deverão seguir rigorosamente a norma ABNT NBR 16280, específica sobre a gestão das reformas;
- As reformas do empreendimento deverão atender na íntegra as definições descritas no regimento interno do condomínio e legislações que tratam desse assunto;
- As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações;
- A Norma Técnica ABNT NBR 16280 estabelece que toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisa ser submetida à análise da construtora/incorporadora e do projetista, dentro do prazo decadencial (a partir do qual vence a garantia). Após este prazo, deverá ser feito um laudo técnico assinado por profissional responsável (engenheiro civil ou arquiteto);
- Alterações das características originais podem afetar os seus desempenhos estrutural, térmico e acústico dos sistemas do empreendimento. Portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais e empresas especializadas para tal fim. As alterações nas áreas comuns, 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;
- É vedado ao condômino a realização de obras que comprometam a segurança da edificação;
- A Lei 4.591/64, Lei de Condomínio e Incorporação, em seu artigo 10, inciso I, proíbe, a qualquer condômino, a alteração da fachada;

- O síndico ou a administradora, com base no parecer do profissional responsável, poderá autorizar, autorizar com ressalvas ou proibir a reforma, caso entendam que ela irá colocar em risco a edificação;
- O síndico deve, juntamente com equipe técnica do condomínio, avaliar, aprovar e orientar os cuidados básicos a serem tomados nas reformas. Dessa forma, em caso de transtornos gerados aos vizinhos, que sejam oriundos da reforma, o síndico poderá tomar as medidas cabíveis;
- Qualquer modificação executada é de total e inteira responsabilidade do proprietário/condomínio, quer civil, criminal e técnica, assim como a sua regularização junto aos órgãos competentes, isentando-se a construtora de qualquer responsabilidade, salvo aquelas executadas exclusivamente por ela;
- Após receber sua unidade, teste todos os ralos, pias, tanques e saída da máquina de lavar para verificar se existe obstrução na descida de água. Faça esse procedimento antes de seguir com qualquer reforma em sua unidade;
- Na eventualidade de alteração do projeto original, tenha a certeza da não intervenção, em qualquer parte da estrutura, pois os danos nela produzidos poderão ser irreversíveis;
- Observe os limites de sobrecargas estabelecidos no projeto para a ocupação e a utilização do imóvel. As modificações que resultem em acréscimos ou mudanças de sobrecargas mecânica e/ou elétrica também implicarão consultas ao construtor, ao projetista da estrutura/ instalações, e execução segundo projeto de profissional habilitado;
- Em caso de necessidade de modificações e instalações em áreas impermeabilizadas, consulte a empresa responsável pela execução desses serviços, para uma assessoria adequada;
- Antes de fazer furações em paredes, consulte os desenhos das instalações e os projetos, para evitar danos às diversas instalações embutidas;
- Na execução de reparos, manutenções ou modificações em instalações de esgoto, não faça ligações entre colunas de esgotamento de tipos diferentes;

- Utilize somente mão-de-obra especializada, com a supervisão de um profissional legalmente habilitado, nos serviços de reformas ou de modificações;
- As empresas contratadas diretamente pelos proprietários ou condomínio para execução das reformas devem oferecer garantias para os seus serviços de forma clara e objetiva, da mesma forma que a Construtora oferece para os seus serviços;
- O conjunto que atende à distribuição elétrica foi rigorosamente dimensionado e executado para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para os eletrodomésticos usados em instalações residenciais. A alteração dos componentes desse conjunto deve ser precedida dos projetos pertinentes, elaborados por profissionais habilitados;
- Não despeje restos de obra (gesso, rejunte, cimento e quaisquer materiais que possam obstruir a tubulação) em seus ralos, pias, tanques e saídas de máquinas;
- Comunique ao síndico e providencie a retirada dos entulhos (que deverá estar ensacado) do apartamento até a área correta destinada ao descarte, para não incomodar os demais moradores;
- Após a reforma, todo o pó gerado deve ser descartado adequadamente, em nenhuma hipótese o apartamento pode ser lavado (baldeado), pois dessa forma esses resíduos serão direcionados aos ralos e acabarão por obstruir as prumadas e ralos, causando transtornos tanto para o proprietário quanto para seus vizinhos;
- Após as reformas, os manuais da edificação deverão ser adequados conforme determina a ABNT NBR 14037.

→ **Incumbências do responsável legal do empreendimento**

Antes do início da obra de reforma, cabe ao responsável legal do empreendimento:

- Disponibilizar os requisitos e ações necessárias para realização de reformas, além das previstas na convenção de condomínio e regimento (por exemplo,

documentos exigíveis, horário de trabalho, trânsito de insumos e prestadores de serviço, entre outros);

- Requerer a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, observadas as normas pertinentes vigentes;
- Receber as documentações ou propostas da reforma;
- Encaminhar a proposta de reforma para análise técnica e legal;
- Formalizar, com base na análise, resposta à solicitação nos seguintes termos e justificativas (aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitado);
- Autorizar a entrada na edificação de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma somente após atendimento a todos os requisitos do plano de reforma;
- Promover a comunicação e disseminação entre os demais usuários sobre as obras de reforma na edificação que estiverem aprovadas.

Durante as obras de reforma:

- Verificar ou delegar a terceiros o devido atendimento ao plano de reforma, para assegurar condições necessárias à realização segura das obras;
- Cumprir e fazer cumprir as deliberações sem relação às obras aprovadas, em atendimento à convenção, ao regimento interno e às determinações da assembleia, quando condomínio;
- Tomar as ações legais necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou seus usuários.

Após as obras de reforma:

- Vistoriar ou delegar para terceiros as condições de finalização da obra concluída;
- Receber o termo de encerramento das obras emitido pelo executante e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;
- Encerrada a obra, cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra;

- Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluído o termo de encerramento das obras emitido pelo executante.

→ **Atualização dos Manuais de Uso, Operação e Manutenção**

O conteúdo deste Manual deverá ser obrigatoriamente atualizado em caso de modificações em sua unidade e/ou na edificação. Igual procedimento deverá ocorrer com o Manual e os documentos entregues ao síndico do edifício.

Sendo a atualização do Manual um serviço técnico, somente poderá ser elaborada por profissionais legalmente habilitados (engenheiros ou arquitetos).

As versões dos Manuais, das discriminações e dos projetos anteriores às atualizações deverão ser arquivadas, constando a data da substituição, para compor o histórico da edificação.

O representante legal do condomínio é responsável pelo repasse deste manual, ou de cópia, ao próximo usuário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que este procedimento seja observado em toda cadeia de sucessores.

6.7. Segurança patrimonial

- Estabelecer critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;
- Contratar seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;
- 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.

6.8. Ações para sustentabilidade

É responsabilidade do condomínio manter as condições especificadas no TCA (Termo de Compromisso Ambiental) e no licenciamento pelo órgão ambiental, quando houver. Caso o edifício tenha obtido certificação ambiental, o condomínio deve seguir as orientações da construtora/incorporadora para que o desempenho ambiental esperado durante o uso do imóvel possa ser alcançado.

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:

→ **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”.

→ **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.

→ **Resíduos sólidos**

- É recomendado implantar um programa de coleta seletiva no condomínio 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. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1. 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: Norma Técnica Brasileira, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção das edificações.

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

ABNT NBR 15575:2013: 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 16280:2020: 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, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio. 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.

Falha: Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido.

Falha de uso, operação ou manutenção: irregularidade, anormalidade ou desgaste natural que implica no término da capacidade da edificação ou de suas partes de cumprir suas funções como requerido, ou seja, atingimento de um desempenho não aceitável (inferior ao desempenho mínimo requerido). Na falha de uso, operação ou manutenção ocorre desempenho inferior ao requerido como decorrência de uso e/ou operação inadequados, e/ou da inadequação da elaboração, planejamento, execução e controle do programa de manutenção.

Incorporadora: Pessoa jurídica que, embora não efetuando a construção, 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: 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: Tempo em que um fornecedor é responsável perante o consumidor por corrigir falhas nos produtos por ele fornecidos originadas no processo de sua concepção e produção, desde que seja realizada a manutenção devida, os produtos sejam corretamente utilizados e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção desse produto. Esses prazos correspondem ao período em que é elevada a probabilidade de que eventuais falhas em um sistema, em estado novo, venham a se manifestar, decorrente de desempenho inferior àquele previsto. Pode ser um tempo definido em lei (prazo de garantia legal) ou oferecido pelo fornecedor (prazo de garantia contratual).

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

Prazo de garantia contratual: Período 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: Planejamento documentado da manutenção preventiva, preditiva e corretiva dos sistemas, componentes e equipamentos de uma edificação, no qual constam as suas atividades essenciais com as respectivas periodicidades, responsabilidades, documentação de referência e recursos técnicos operacionais necessários para a sua realização. Obs: O programa de manutenção deve ser desenvolvido pelo condomínio, utilizando o plano de manutenção entregue pela construtora como uma orientação.

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.

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.

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 dos edifícios. 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 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 edifício 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 de Projeto (VUP): É o período em que um edifício 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). A seguir podem ser analisados os prazos de vida útil de projeto mínimos de acordo com a norma **ABNT NBR 15575-1***:

SISTEMA	VUP mínimo (anos)*
ESTRUTURA	≥ 50 anos
PISOS INTERNOS	≥ 13 anos
VEDAÇÃO VERTICAL EXTERNA	≥ 40 anos
VEDAÇÃO VERTICAL INTERNA	≥ 20 anos
COBERTURA	≥ 20 anos
HIDROSSANITÁRIOS	≥ 20 anos

7.2. Normas Técnicas

- ABNT NBR 6118 - Projeto de estruturas de concreto - Procedimento;
- ABNT NBR 6493 - Emprego de cores para identificação de tubulações;
- ABNT NBR 8160 - Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução;
- ABNT NBR 14486 - Sistemas enterrados para condução de esgoto sanitário - Projeto de redes coletoras com tubos de PVC;
- ABNT NBR 7362 - Sistemas enterrados para condução de esgoto – Requisitos para tubos com parede maciça e conexões de PVC;
- ABNT NBR 7367 - Projeto e assentamento de tubulações de PVC rígido para sistemas de esgoto sanitário;
- ABNT NBR 15575 - Edificações habitacionais – Desempenho de edificações habitacionais;
- ABNT NBR 9649 - Projeto de redes de esgoto;
- ABNT NBR 12207 - Projeto de interceptores de esgoto sanitário;
- ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão;
- ABNT NBR 5111 - Fios de cobre nus, de seção circular, para fins elétricos - Especificação;
- ABNT NBR 5349 - Cabos nus de cobre mole para fins elétricos - Especificação;
- ABNT NBR 5368 - Fios de cobre mole estanhados para fins elétricos - Especificação;
- ABNT NBR 8120 - Fios de aço revestido de cobre, nus, para fins elétricos – Especificação;
- ABNT NBR 14039 - Instalações elétricas de média tensão de 1,0 kV a 36,2 kV;

- ABNT NBR 14565 - Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers;
- ABNT NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto;
- ABNT NBR 9574 - Execução de impermeabilização;
- ABNT NBR 9952 - Manta asfáltica para impermeabilização;
- ABNT NBR 10821-1 - Esquadrias para edificações - Parte 1: Esquadrias externas e internas - Terminologia;
- ABNT NBR 10821-2 - Esquadrias para edificações - Parte 2: Esquadrias externas – Requisitos e classificação;
- ABNT NBR 10821-3 - Esquadrias para edificações - Parte 3: Esquadrias externas e internas – Métodos de ensaio;
- ABNT NBR 6136 - Blocos vazados de concreto simples para alvenaria - Requisitos;
- ABNT NBR 12118 - Blocos vazados de concreto simples para alvenaria – Métodos de ensaio;
- ABNT NBR 15079 - Tintas para construção civil - Especificação dos requisitos mínimos de desempenho de tintas para edificações não industriais - Tinta látex nas cores claras;
- ABNT NBR 12554 - Tintas para edificações não industriais - Terminologia;
- ABNT NBR 13245 - Tintas para construção civil – Execução de pinturas em edificações não industriais – Preparação de superfície;
- ABNT NBR 5601 - Aços inoxidáveis classificação por composição química;
- ABNT NBR 10065 - Elementos de fixação de aço inoxidável e aço resistente à corrosão - Especificação;
- ABNT NBR 13366 - Arame redondo de aço inoxidável para molas - Especificação;
- ABNT NBR 6666 - Aços inoxidáveis planos - Propriedades mecânicas;
- ABNT NBR 12779 - Mangueira de incêndio - Inspeção, manutenção e cuidados;
- ABNT NBR 11861 - Mangueira de incêndio - Requisitos e métodos de ensaio;
- ABNT NBR 16401 - Instalações de ar-condicionado - Sistemas centrais unitários.
- ABNT NBR 14664 - Grupos geradores - Requisitos gerais para telecomunicações;

- ABNT NBR 11742 - Porta corta-fogo para saída de emergência;
- ABNT NBR 16401 - Instalações de ar-condicionado - Sistemas centrais e unitários.

NOTAS

- As Normas Técnicas podem sofrer atualizações.
- As Leis dão força obrigatória às normas técnicas ou estabelecem consequências para o seu descumprimento.

7.3. Desempenho da edificação

O desempenho de uma edificação pode ser entendido, de maneira simplificada, como o comportamento em uso de seus sistemas. A NBR 15.575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho, mais conhecida como Norma de Desempenho, traz um conjunto de requisitos e critérios estabelecidos para uma edificação habitacional e seus sistemas, com base em exigências do usuário em relação à segurança, habitabilidade e sustentabilidade. A norma estabelece três níveis de desempenho: M - mínimo, I - intermediário e S - superior, sendo obrigatório o desempenho mínimo.

A edificação foi projetada e construída para apresentar um comportamento em uso, ao longo de sua vida útil, adequado às condições de uso previstas frente às condições de exposição a que estará sujeita e que eram previsíveis à época do projeto, como chuvas, ventos, umidade do ar, temperaturas da cidade, poluição do ar, tipo de solo, ruídos externos. Mudanças no entorno, tais como passagem de novas linhas de transporte público, ampliação viária, instalação de aeroportos, estádios, igrejas, construções vizinhas, mudanças climáticas, aumento da intensidade de tráfego e outros fatores novos e não previstos em projeto poderão afetar o desempenho da unidade negativamente.

Além disso, o projeto e as especificações são desenvolvidos com base nas condições normais de uso dos ambientes, considerando as funções para as quais a edificação e suas partes foram projetadas. O uso fora dessas condições previstas pode resultar em danos e comprometer o desempenho da edificação. Alguns exemplos dessas situações incluem a colocação de cargas pesadas, como vidros e esquadrias de fechamento de terraços ou varandas, diretamente sobre o guarda-corpo, que geralmente não é projetado para suportar esse tipo de carga.

Outro fator de risco é o uso dos ambientes para finalidades diferentes daquelas originalmente previstas no projeto. Isso pode incluir o uso de equipamentos elétricos com potências maiores do que as previstas no projeto, o que pode causar sobrecarga na rede elétrica, bem como uma série de outras situações que podem comprometer a estrutura e o funcionamento adequado da edificação.

Portanto, é importante respeitar as condições para as quais a edificação foi projetada e evitar práticas que possam sobrecarregar ou danificar os elementos construtivos, garantindo assim a segurança e o bom desempenho da edificação ao longo do tempo.

→ **Exigências dos usuários**

A Norma de Desempenho estabelece uma relação de exigências dos usuários, conforme o quadro abaixo, que é utilizada como referência para o estabelecimento dos requisitos e critérios. Sendo atendidos os requisitos e critérios estabelecidos pela Norma, considera-se para todos os efeitos que estejam satisfeitas as exigências do usuário.

EXIGÊNCIAS DO USUÁRIOS (ABNT NBR 15575:2013)	
1. SEGURANÇA	Segurança estrutural
	Segurança contra o fogo
	Segurança no uso e na operação
2. HABITABILIDADE	Estanqueidade
	Desempenho térmico
	Desempenho acústico
	Desempenho lumínico
	Saúde, higiene e qualidade do ar
	Funcionalidade e acessibilidade
	Conforto tátil e antropodinâmico
3. SUSTENTABILIDADE	Durabilidade
	Manutenibilidade
	Impacto ambiental

→ Segurança estrutural

A segurança da edificação é garantida pela elaboração de um projeto de fundações e um projeto de estruturas compatível com as condições de peso do edifício, bem como com as cargas resultantes do uso (como móveis, automóveis e pessoas), as cargas vindas do vento que incidem na construção e as características do solo. Esses projetos são desenvolvidos levando em consideração as cargas estabelecidas pelas normas técnicas brasileiras, e as fundações e estruturas são compostas por elementos construtivos representados na figura a seguir.

A estrutura carrega consigo todo o seu peso próprio, bem como as sobrecargas adicionais resultantes do uso da edificação. Essas cargas são transmitidas às lajes, que por sua vez repassam para as vigas, responsáveis por transferir a carga aos pilares. Por fim, os pilares descarregam as cargas no solo, por meio dos elementos estruturais conhecidos como fundações.

As fundações desempenham um papel fundamental na estabilidade dos edifícios, sendo responsáveis por grande parte da solidez e segurança da estrutura. Para garantir a manutenção da segurança estrutural, é crucial que os usuários e o condomínio não façam alterações que possam afetar negativamente o desempenho estrutural do edifício, levando em conta as premissas adotadas durante o projeto.

→ Segurança contra o fogo

As edificações no Brasil são projetadas levando em consideração as exigências de segurança contra incêndio, estabelecidas nas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como nos códigos de obras de cada município e na legislação estadual do Corpo de Bombeiros de cada estado. Os princípios básicos da segurança contra incêndio em edificações de uso habitacional ou comercial abrangem o projeto, especificações de materiais e componentes construtivos, bem como as condições de uso e manutenção.

Os proprietários/usuários devem adotar as seguintes ações em relação à segurança contra incêndio:

- Familiarizar-se com as orientações do condomínio e do manual que estabelece cuidados e procedimentos relacionados à segurança contra incêndio;

- Não obstruir as rotas de fuga (escadas, elevador de segurança e acessos, hidrantes) e as instalações e equipamentos nas áreas comuns de seus pavimentos, como halls e escadas;
- Manter inalterados ao longo da vida útil os equipamentos, sinalizações e todas as medidas adotadas em projeto para a proteção e combate a incêndio, realizando apenas as atividades de manutenção previstas no manual;
- Ao realizar reformas e alterações nas áreas privativas, respeitar as condições de projeto relacionadas à segurança contra incêndio, especialmente no que se refere às instalações elétricas e de gás, e não modificar as condições de combate a incêndio e fuga.

→ **Segurança no uso e operação**

A segurança no uso e operação das edificações está relacionada a medidas de projeto e especificações que visam reduzir os riscos aos usuários quanto a ferimentos decorrentes de diversas situações, tais como:

- Dessolidarização de partes da fachada ou coberturas;
- Presença de elementos construtivos cortantes ou perfurantes;
- Ruptura de proteções, como gradis e guarda-corpos;
- Acessos não controlados a áreas com riscos de quedas;
- Irregularidades em pisos;
- Desníveis abruptos em pisos, que podem passar despercebidos devido ao padrão de revestimento;
- Frestas entre componentes de pisos;
- Escorregamentos em pisos, caso o coeficiente de atrito mínimo não seja respeitado;
- Possibilidade de ferimentos em dispositivos de manobra, como fechaduras e trincos;
- Segurança das escadas.

Para garantir a segurança no uso e operação, as especificações de revestimentos de paredes e pisos, guarda-corpos, escadas, portas, esquadrias, vidros, rufos, calhas, piscinas, entre outros elementos, são cuidadosamente estudadas quanto ao seu desempenho em relação a esses aspectos.

A manutenção das condições de segurança no uso e operação, de acordo com o projeto e a execução, deve incluir:

- Manter as especificações de materiais e componentes conforme o projeto e as recomendações do manual;
- Realizar inspeções periódicas para verificar o desgaste e a possível necessidade de reparos ou substituições;
- Utilizar equipamentos de limpeza e conservação adequados aos riscos envolvidos;
- Seguir as orientações do manual e dos fabricantes para o uso correto dos elementos;
- O projeto e os equipamentos do playground devem atender à NBR 16071 - Partes 1 a 7, que estabelece requisitos de segurança para esse espaço;
- A substituição de brinquedos ou aquisição de novos equipamentos deve exigir comprovação de atendimento à norma;
- Qualquer reforma ou alteração no playground deve seguir os procedimentos estabelecidos pela NBR 16071 - Parte 6;
- A Parte 7 da norma estabelece procedimentos de inspeção, manutenção e uso, que devem ser observados pelo condomínio para garantir a segurança do espaço.

→ **Estanqueidade**

A estanqueidade dos pisos, paredes e cobertura do edifício em áreas sujeitas à presença permanente de água (áreas molhadas) é assegurada por meio da aplicação de soluções de projeto e especificações de materiais e sistemas construtivos adequados para cada uma dessas condições.

O projeto entregue indica os ambientes onde é prevista a ocorrência permanente de água, ou seja, locais em que uma lâmina d'água pode se formar sobre o piso durante o uso normal do espaço (ou sobre a cobertura, no caso desta última). Por outro lado, também são indicados os ambientes onde não é permitida a presença permanente de água ou a formação de lâminas d'água. Nestes últimos locais, a lavagem dos pisos não pode ser feita com água, devendo-se utilizar panos úmidos com água ou produtos químicos apropriados para a limpeza.

A estanqueidade à água de todas as partes da edificação e de suas unidades depende da preservação das condições de impermeabilização e do correto direcionamento das águas, conforme previsto no projeto. É fundamental seguir cuidadosamente as orientações para a lavagem dos pisos e executar as obras que afetam a impermeabilização e/ou os caimentos de maneira adequada. Além disso, os sistemas de impermeabilização adotados devem ser mantidos de acordo com as instruções específicas fornecidas neste Manual.

No que diz respeito às paredes externas (fachadas), qualquer modificação nas esquadrias pode afetar a estanqueidade, portanto, é imprescindível manter as esquadrias nas condições originais do projeto.

Serviços de manutenção corretiva nas esquadrias devem ser realizados somente por empresas especializadas, que possam fornecer garantia pelo serviço prestado. Isso é fundamental, pois, se a execução não for bem feita, a estanqueidade da esquadria poderá ser comprometida, ocasionando infiltrações de água na parede.

ATENÇÃO!

Caso esta condição não seja observada, poderá ocorrer a passagem de água para os ambientes adjacentes, seja através da própria unidade ou proveniente de áreas comuns que fazem divisa com a unidade. Além disso, a água também pode atingir os espaços contíguos de outras unidades vizinhas, seja no mesmo pavimento ou no pavimento inferior. Os danos resultantes nos pisos, tetos e paredes, em consequência da utilização inadequada de água no ambiente, serão de responsabilidade do proprietário/usuário da unidade em questão. Ele deverá arcar com todos os custos envolvidos no processo de reparação.

→ **Desempenho térmico**

No projeto, o desempenho térmico da edificação é cuidadosamente considerado, levando em conta a especificação das paredes externas, os tipos e cores dos revestimentos, bem como as esquadrias e vidros utilizados. Além disso, as áreas de ventilação proporcionadas pelas aberturas das janelas também são criteriosamente definidas.

Mudanças nos vidros, como o uso de películas de escurecimento, podem ter impactos significativos no desempenho térmico da edificação. Essas películas permitem temperaturas mais amenas nos ambientes durante o verão, mas ao

impedir a entrada de sol para aquecimento no inverno, podem gerar temperaturas desconfortáveis nessa época do ano, especialmente em regiões com climas mais frios durante o inverno.

A ventilação cruzada é de extrema importância em regiões de clima quente, como o Norte, Nordeste e parte do Centro-Oeste do país, bem como nos períodos de verão em todas as regiões. Para obter a ventilação cruzada, é necessário que o usuário deixe abertas as janelas e portas opostas na planta da edificação, tanto na fachada principal como na fachada dos fundos, por exemplo.

Se houver elementos de sombreamento dos vidros nas janelas dos dormitórios, como venezianas ou persianas, é recomendado fechá-los durante o dia no verão para evitar a incidência direta de radiação solar sobre os vidros. Essa prática contribui para reduzir as temperaturas no interior dos ambientes, diminuindo a necessidade de fontes artificiais de resfriamento, como o ar-condicionado, o que, por sua vez, contribui para a eficiência energética do edifício. Além disso, as persianas ou venezianas proporcionam o escurecimento durante o sono, o que é extremamente relevante para a qualidade do descanso.

→ Desempenho acústico

O desempenho acústico da edificação e de cada unidade privativa é definido por meio de projetos que empregam soluções para atenuar ruídos, seguindo as diretrizes das normas NBR 15575 para edificações habitacionais e NBR 10152 para edificações de diferentes usos, como escritórios, escolas e hotéis, entre outros.

As normas estabelecem requisitos para garantir um padrão de desempenho acústico compatível com o mercado para edificações habitacionais. Esses requisitos focam na atenuação acústica proporcionada pelos elementos construtivos, como paredes, pisos, esquadrias, em relação aos ruídos gerados no ambiente externo e pelos vizinhos das unidades adjacentes, seja ao lado ou no pavimento superior.

Para outros tipos de edificações, a NBR 10152 define níveis máximos de ruído admissíveis em ambientes como dormitórios e salas de reuniões. Para alcançar esses níveis, é necessário especificar elementos construtivos adequados em

projetos, conforme também previsto pela NBR 15575, com capacidade mínima de atenuação sonora.

As normas brasileiras e as principais normas internacionais não estabelecem requisitos para atenuação de ruídos entre ambientes internos de uma mesma unidade, como ruídos gerados em um dormitório e percebidos em outro dormitório da mesma unidade.

O desempenho acústico da unidade pode ser afetado por operações de manutenção ou reforma que alterem a espessura das paredes, a vedação proporcionada por portas e esquadrias, a remoção de paredes ou pela escolha do tipo de revestimento de piso feita pelo proprietário da unidade imediatamente superior. Por exemplo, ao abrir um nicho, prateleira ou caixa de instalação elétrica em uma parede divisória entre duas unidades, o usuário reduzirá a atenuação proporcionada pela parede, podendo ouvir mais nitidamente os sons gerados na outra unidade.

Os revestimentos de pisos instalados pelo proprietário da unidade superior também afetarão a atenuação dos ruídos de impacto gerados sobre a unidade abaixo. Revestimentos que possuam alguma forma de amortecer esse impacto, como pisos laminados de madeira e revestimentos têxteis, contribuem para atenuar esses ruídos.

ATENÇÃO!

Os níveis de atenuação estabelecidos na norma técnica não implicam que não haverá percepção de ruído algum. A atenuação tem como objetivo manter o ruído percebido dentro dos valores aceitos internacionalmente como padrões de desempenho acústico para edifícios, independentemente da sensibilidade individual de cada pessoa em relação aos ruídos.

→ **Desempenho lumínico**

O desempenho lumínico da edificação é garantido pelas condições de iluminação natural e artificial dos ambientes.

A iluminação artificial é cuidadosamente planejada em projeto, levando em consideração cada ponto de energia, de acordo com as normas técnicas aplicáveis e os requisitos específicos de desempenho luminoso exigidos. O projeto original deve ser respeitado, tanto em relação à quantidade de pontos de luz previstos quanto às potências elétricas de iluminação, para garantir a segurança e a eficiência energética.

A iluminação artificial pode sofrer alterações caso sejam colocadas luminárias externas diferentes do que foi projetado inicialmente ou se forem utilizadas lâmpadas com características específicas de luz. É importante manter a conformidade com o projeto original para preservar o desempenho lumínico da edificação e de seus ambientes, considerando os obstáculos à entrada de luz do exterior, o tipo de esquadrias e vidros utilizados. Mudanças como o uso de películas de escurecimento ou elementos decorativos que obstruam a entrada de luz podem afetar o desempenho lumínico originalmente previsto.

O projeto da edificação utiliza a orientação do prédio e o dimensionamento das aberturas de acordo com a legislação e normas aplicáveis para garantir níveis adequados de iluminação natural. Alterações que afetem a iluminação natural podem prejudicar o desempenho lumínico da edificação, considerando os obstáculos à entrada de luz do exterior, tipos de esquadrias e vidros utilizados.

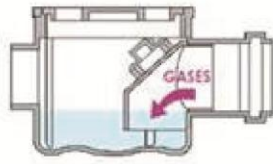
As luminárias entregues nas áreas comuns são especificadas com base na eficiência lumínica adequada para os diferentes usos dos ambientes e seu papel na segurança patrimonial, pessoal e na operação da edificação.

→ Saúde, higiene e qualidade do ar

O desempenho em relação à saúde, higiene e qualidade do ar depende primordialmente da operação e manutenção adequadas dos sistemas hidráulicos, de água e esgoto da edificação, bem como da limpeza periódica adequada de todas as suas partes, de forma a evitar a concentração de microrganismos.

É importante abrir as janelas para permitir a ventilação, especialmente nos banheiros que estão sujeitos à presença de vapor, a fim de evitar o surgimento de mofo nos tetos e paredes.

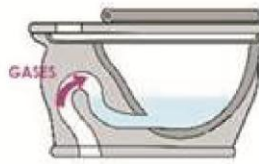
Além disso, é necessário seguir as orientações para evitar a presença de odores nos banheiros em relação ao fecho hídrico (efeito sifão) dos ralos. O ralo sifonado deve manter um nível mínimo de água de 5 cm durante o uso normal. No entanto, em dias secos ou quando os chuveiros não são utilizados por um período prolongado, essa água pode secar, o que pode levar ao surgimento de odores desagradáveis. Nesses casos, é recomendado adicionar 1 litro de água no ralo para restabelecer o selo hídrico.



CAIXA SIFONADA

Responsável pelo transporte da água escoada dos ralos até o esgoto, não permite que cheiros desagradáveis voltem ao ambiente.

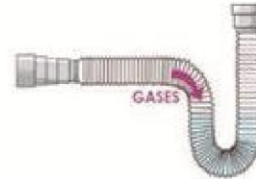
Em mau estado de conservação torna-se uma fonte de odor.



VASO SANITÁRIO

A ausência ou o sistema de ventilação inadequada nessa peça pode provocar mau cheiro.

Em alguns casos, é preciso inserir um anel de vedação para selar adequadamente a área entre o vaso sanitário e o tubo de drenagem.



SIFÃO

Conduz a água de pias e tanques para o esgoto, e funciona como o "bloqueio" do mau cheiro por causa do acúmulo de água no fecho hidráulico.

Se instalado na forma reta e sem o copo fixo, facilita o caminho do mau cheiro até o ralo.

Figura 7 - Informações dos fechos hídricos para evitar mau cheiro

É fundamental seguir as orientações para o uso correto da churrasqueira, garantindo uma adequada exaustão dos gases de combustão. A churrasqueira foi projetada de acordo com procedimentos que asseguram essa exaustão; portanto, é importante evitar qualquer alteração construtiva que possa afetar esse sistema, pois isso comprometeria o seu funcionamento e poderia resultar na presença de gases de combustão nos ambientes.

No caso da instalação de ar-condicionado nas unidades, é necessário realizar a limpeza e conservação corretas do sistema de acordo com as normas. A manutenção adequada inclui a limpeza regular dos aparelhos e/ou dutos, especialmente em instalações centrais, seguindo as instruções do fabricante.

Cumprir essas medidas de manutenção garantirá o bom funcionamento tanto da churrasqueira quanto do sistema de ar-condicionado, contribuindo para a segurança e a saúde dos moradores.

→ Funcionalidade e acessibilidade

A funcionalidade proporcionada pelas soluções de projeto pode ser afetada caso haja modificações nos ambientes, como mudanças nas divisões, compartimentações e equipamentos, sem consulta aos projetistas originais.

Os espaços dos ambientes e das circulações foram projetados com base nas necessidades e usos diários, visando a máxima funcionalidade. Ao realizar alterações no layout da unidade, essa funcionalidade pode ser comprometida. Para qualquer mudança desse tipo, é essencial contratar um profissional de arquitetura habilitado (registrado no CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou um profissional de engenharia registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

As edificações são projetadas e construídas de acordo com as exigências das normas técnicas e legislação referentes à acessibilidade para portadores de necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida. Essa exigência está prevista no Decreto Lei Federal 5296, de 2 de dezembro de 2004.

É importante ressaltar que aspectos relacionados à conformidade com as normas de acessibilidade, como vagas de estacionamento para portadores de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, acessos à edificação, pisos adequados, sanitários acessíveis, largura de acessos, tipo de corrimãos, fechaduras, elevadores apropriados e altura de bancadas e mesas de recepção, não podem ser alterados nas áreas comuns da edificação.

O condomínio não pode efetuar reformas ou alterações que comprometam o atendimento às normas de acessibilidade estabelecidas no projeto original. Manter a conformidade é essencial para garantir a acessibilidade a todos os usuários da edificação.

→ **Conforto tátil e antropodinâmico**

O conforto tátil refere-se às condições de contato do corpo humano com as diversas partes da edificação, incluindo os revestimentos de pisos, paredes, acessórios e demais elementos presentes.

Já o conforto antropodinâmico diz respeito às condições de deslocamento e movimentação do ser humano em todas as áreas da edificação, englobando fatores como a limitação de forças dinâmicas do vento que possam dificultar o caminhar normal, controle de acelerações, adequação de inclinações (como rampas e escadas), além de considerar a facilidade de manuseio de elementos da edificação, como a força necessária para abrir portas ou janelas.

Nos projetos, o conforto tátil e antropodinâmico são garantidos por meio da especificação de materiais e revestimentos que sejam isentos de rugosidades excessivas ou que causem desconforto no uso e operação. Além disso, a adequação ergonômica de todos os dispositivos de manobra, como trincos, fechaduras, portas, janelas e outros elementos, é considerada para proporcionar o máximo conforto aos usuários.

Ao longo da vida útil da edificação, a substituição ou manutenção dos materiais e componentes deve ser feita levando em consideração as condições

necessárias para manter o conforto tátil e antropodinâmico, de modo a garantir que os padrões de conforto estabelecidos sejam preservados.

→ **Durabilidade e Manutenibilidade**

A durabilidade da edificação está relacionada à sua vida útil, a qual depende não apenas das condições de projeto, especificações e construção, mas também das atividades de uso, operação e manutenção, além de fatores externos como chuvas e poluição, que podem variar desde o momento do projeto (conforme definido no início deste Manual).

Em algumas ocasiões, essas mudanças são imprevisíveis e impossíveis de serem consideradas no projeto, como alterações no padrão de tráfego local, construções vizinhas adicionais, falhas de manutenção em sistemas públicos, entre outros, que podem reduzir a vida útil real do edifício.

As soluções de projeto e os materiais e componentes utilizados seguem normas técnicas que garantem suas características de desempenho, de modo a atender à vida útil mínima estabelecida pela NBR 15575.

Para assegurar a durabilidade prevista em projeto (vida útil de projeto), é essencial executar rigorosamente as atividades de manutenção descritas neste Manual, bem como as tarefas de limpeza e conservação. O uso de produtos de limpeza que contenham substâncias que causem danos aos materiais pode acelerar sua degradação, encurtando sua vida útil. Portanto, é fundamental seguir as recomendações de limpeza e conservação fornecidas.

Sempre verifique e siga as recomendações do fabricante dos produtos de limpeza e evite utilizar produtos sem instruções claras e objetivas impressas na embalagem.

Todas as atividades de manutenção necessárias ao longo da vida útil da edificação foram consideradas no projeto, visando assegurar sua facilidade de realização, ou seja, garantir a manutenibilidade da edificação. É responsabilidade do condomínio e dos proprietários das unidades executar rigorosamente essas atividades conforme as orientações deste Manual e em conformidade com as instruções dos fabricantes dos materiais e componentes utilizados na manutenção.

A falta de realização das atividades previstas pode encurtar a vida útil da edificação, acelerando a deterioração de partes ou de todo o prédio, reduzindo a durabilidade esperada em comparação com as condições originais de projeto e construção. Portanto, a adesão rigorosa às atividades de manutenção é essencial para preservar a durabilidade da edificação ao longo do tempo.

→ Impacto ambiental

Atualmente, não existem normas brasileiras que tornem obrigatórias as medidas de adequação ambiental das edificações, como a eficiência energética, o uso racional da água e o emprego de materiais de construção de baixo impacto ambiental.

No entanto, medidas específicas para promover a sustentabilidade podem ser adotadas como parte dos critérios de projeto de arquitetura, iluminação, instalações elétricas e hidráulicas.

Durante as obras, a construtora é responsável por implementar medidas de controle para reduzir a geração de resíduos e deve garantir a correta destinação deles, seguindo a Resolução CONAMA 307, que regula o manejo de resíduos da construção civil.

Ao realizar reformas, é importante tomar cuidado e contratar serviços regulares de coleta de entulhos, assegurando-se de que os resíduos serão encaminhados para locais licenciados, conforme orientações fornecidas pela Prefeitura Municipal. Dessa forma, contribuímos para uma gestão mais adequada dos resíduos e para a preservação do meio ambiente.

7.4. 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 empreendimentos:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 1 (NR 1) que trata de Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais. A norma traz a obrigatoriedade, em todo condomínio, da realização do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), visando minimizar eventuais riscos nos locais de trabalho;

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 6 (NR 6) que trata dos Equipamentos de Proteção Individual (EPI's);
- 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 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, se aplicáveis.

7.5. Inspeções prediais

→ Orientações da ABNT NBR 16747

A inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, aliviando os riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho. Sua periodicidade deve obedecer às leis e regulamentos vigentes, bem como à eventual recomendação do profissional da inspeção. Uma vez que a utilização da edificação é uma atividade dinâmica, assim como sua exposição permanente a agentes

degradantes, os resultados da inspeção predial são referentes ao momento em que a inspeção foi realizada e, portanto, devem sempre ser associados à data da vistoria que a embasou.

A ABNT NBR 16747:2020 estabelece diretrizes, conceitos, terminologias e procedimentos relativos às inspeções prediais. A norma define a inspeção predial como um processo de avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários.

A atividade de inspeção predial estabelecida na ABNT NBR 16747 tem por objetivo constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas, de forma a permitir um acompanhamento sistêmico do desempenho ao longo da vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação. Trata-se, portanto, de trabalho com finalidade de instruir a gestão de uso, operação e manutenção da edificação.

A avaliação consiste numa análise das condições globais da edificação que permite a constatação do seu estado de conservação e funcionamento. Também permite que seja acompanhado o comportamento em uso ao longo da vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação. Por isso, caso sejam feitas com periodicidade regular, contribuem com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho.

A realização das atividades de inspeção deve seguir rigorosamente todas as condições estabelecidas na ABNT NBR 16747, destacando-se a importância dos itens abaixo:

- As inspeções prediais devem ser realizadas apenas por profissionais habilitados, devidamente registrados nos conselhos profissionais pertinentes e dentro das respectivas atribuições profissionais contempladas na legislação vigente;
- A inspeção predial deve avaliar as condições globais da edificação e detectar a existência de problemas de conservação ou funcionamento, com base em uma análise fundamentalmente sensorial por um profissional habilitado.

Com base nesta análise, pode ser recomendada a contratação de inspeções prediais especializadas ou outras ações para que se possa aprofundar e refinar o diagnóstico;

- Pelo seu caráter de análise global, possui características multidisciplinares e pode demandar equipes com profissionais de diferentes formações. Assim, as vistorias podem ser realizadas por equipe multidisciplinar, conforme a complexidade e/ou especificidade das instalações existentes na construção;
- Os resultados da inspeção predial são referentes ao momento em que a inspeção foi realizada e, portanto, são sempre associados à data da vistoria que a embasou;
- A inspeção predial considerada na ABNT NBR 16747 não substitui as atividades de inspeções periódicas que são parte dos programas de manutenção, conforme estabelecido na ABNT NBR 5674, que devem ser previstas nos manuais elaborados de acordo com a ABNT NBR 14037;
- A inspeções prediais tem como finalidade instruir a gestão de uso, operação e manutenção da edificação, sendo certo que não se presta ao objetivo de instruir ações judiciais para asserção de responsabilidades por eventuais irregularidades construtivas;
- A inspeção predial considerada na ABNT NBR 16747 não tem a finalidade de avaliar de forma exaustiva o cumprimento de todas as normas técnicas que se aplicam às edificações e, no caso dos empreendimentos imobiliários, não tem a finalidade de avaliar a aderência do empreendimento ao que foi vendido ou avaliar o atendimento aos requisitos da ABNT NBR 15575, pois se baseia na premissa de que, no ato de recebimento da edificação por parte do proprietário, é responsabilidade das construtoras e incorporadoras entregar o imóvel em consonância a todas as normas técnicas vigentes;
- Considerando o seu caráter fundamentalmente sensorial, não faz parte do processo a identificação de problemas que não tenham manifestado funcionamento inadequado, sintomas ou sinais aparentes, ou que somente possam ser identificados por ensaios específicos.

A atividade de inspeção é composta por algumas etapas, que vão desde a análise da documentação, realização de anamnese e vistoria, classificação e priorização das irregularidades até a avaliação do uso e manutenção.

É importante destacar que na etapa de análise dos dados e documentos disponibilizados, o profissional irá verificar se os documentos técnicos, em geral, estão devidamente arquivados e em poder do responsável legal, proprietário, síndico ou gestor predial, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037, evidenciando a importância do arquivamento de toda documentação.

Durante a avaliação da manutenção, será observado, conforme a ABNT NBR 5674, o estado de manutenção e condições de uso, considerando as falhas e não conformidades registradas nos documentos pertinentes à manutenção e o atendimento no que diz respeito às responsabilidades pela manutenção.

Nesta etapa, será constatada a efetiva execução das atividades dispostas no plano de manutenção quanto aos procedimentos técnicos, periodicidades e demais recomendações de Normas, manuais de fabricantes e outros documentos, tudo com a devida evidência do histórico de manutenção.

A avaliação do uso de cada sistema construtivo será feita em relação ao tipo de uso previsto em projeto e classificada em uso regular ou irregular. O uso regular ocorre de acordo com o previsto em projetos, normas técnicas, dados de fabricantes e manual de uso, operação e manutenção e o uso irregular acontece quando apresenta divergência em relação ao que foi previsto nestes documentos.

OBSERVAÇÃO: A NBR 16747:2020 não estabelece a obrigatoriedade legal da realização das inspeções e sim qual o conteúdo deve existir numa inspeção. Independente da obrigatoriedade legal, as inspeções podem trazer diversos benefícios para a gestão e conservação da edificação.

→ **Como se preparar para uma inspeção predial?**

- Documentação em ordem: Durante a inspeção será feita uma análise documental e por isso é imprescindível manter todos os documentos (administrativos, técnicos e de operação/manutenção) organizados, preservados e disponíveis;

- **Contratação:** É importante atentar ao escopo da contratação e à habilitação do profissional contratado, ou seja, que possua registro em vigor no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil). Além disso, deve ser exigida que a inspeção seja realizada de acordo com a abrangência e etapas mínimas padronizadas pela NBR 16747:2020;
- **Após a inspeção:** Após o recebimento do laudo técnico, documento emitido pelo inspetor predial com os resultados pela inspeção, o responsável pela edificação deve providenciar a execução dos pontos que foram apontados como críticos, a começar pela prioridade 1 e seguindo a sequência indicada no laudo. Também deve ser considerada a revisão do plano e dos processos de manutenção da edificação, caso sejam sugeridos pontos de correção e/ou melhoria pelo laudo técnico.