



Manual do Proprietário



Caro Proprietário,

Este Manual foi elaborado para ajudá-lo na correta operação, utilização e manutenção do seu imóvel, objetivando preservar a qualidade e funcionalidade do mesmo ao longo dos anos. Ele contém informações como: características construtivas, conformação dos ambientes, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, além de algumas sugestões sobre segurança e economia.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto pelo seu proprietário, como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo condômino, bem como o respectivo instrumento contratual que contenha disposição expressa da necessidade de sua observação, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma correta.

Finalmente, a Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda coloca-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, não apenas sobre os assuntos arrolados neste manual, como também sobre questões aqui não abordadas.

Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda,
Rua Waldemar Falcão, 819 - Horto Florestal, Salvador - BA, 40296-700.
Whatsapp: (71) 99732-2532 / Tel.: (71) 3341-6937 / contato@grupoprimeira.com.br

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO DO MANUAL.....	9
2. CONHECENDO SEU EMPREENDIMENTO	11
2.1. MEU PRÉDIO.....	12
2.2. IPTU VERDE.....	13
3. RESPONSABILIDADE RELACIONADAS AO USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO	15
3.1. INCORPORADORA E CONSTRUTORA	16
3.3. PROPRIETÁRIO DE UNIDADES RESIDENCIAIS / USUÁRIOS DO IMÓVEL	18
3.4. EMPRESAS CAPACITADAS, ESPECIALIZADAS, EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL OU PROFISSIONAIS HABILITADOS.	19
4. USO E OPERAÇÃO DO IMÓVEL E DO CONDOMÍNIO	21
4.1. PEDIDOS DE LIGAÇÃO INDIVIDUAL	22
4.2. MODIFICAÇÕES, DECORAÇÃO E REFORMA DO IMÓVEL	24
4.3. MUDANÇA	26
4.4. AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS.....	27
4.5. USO RACIONAL DE ÁGUA E ENERGIA /DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS	28
4.6. DESINSETIZAÇÕES E IMUNIZAÇÕES.....	29
4.7. SEGURANÇA PATRIMONIAL	30
4.8. SEGURANÇA E SAÚDE NO TRABALHO	30
4.9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	31
4.10. INSTALAÇÃO E PROTEÇÃO EM JANELAS E VARANDAS	32
4.11. FIXAÇÃO DE CARGAS E MONTAGEM DE ARMÁRIO.....	32
4.12. FIXAÇÃO DE VARAL EM FORRO	33
4.13. FIXAÇÃO DE CARGAS E MONTAGEM DE ARMÁRIOS.....	34

5. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA37

5.1. TERMO DE GARANTIA.....	38
5.2. MANUTENÇÕES OBRIGATÓRIAS E INSPEÇÕES PREDIAIS	38
5.3. GARANTIAS.....	40
5.4. CONDICIONANTES DE GARANTIAS.....	40
5.5. GARANTIAS LEGAIS / PRAZOS DE GARANTIAS	41
5.6. GARANTIAS CONTRATUAIS / PRAZOS DE GARANTIAS.....	41
5.7. PERDA DE GARANTIA.....	44
5.8. EXCEÇÕES / EXCLUSÕES DE GARANTIAS.....	45
5.9. SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	47

6. DESCRIÇÃO DOS SISTEMAS, CUIDADOS NO USO

E MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....50

6.1. FUNDAÇÕES	51
6.2. CONTENÇÕES	51
6.3. SISTEMAS ESTRUTURAIS	52
6.4. SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS	53
6.5. REVESTIMENTO INTERNO	56
6.6. REVESTIMENTO EXTERNO.....	61
6.7. PINTURA	67
6.8. PISOS CIMENTADOS / PISO ACABADO EM CONCRETO / CONTRAPISO	69
6.9. PISO ACADEMIA	72
6.10. REVESTIMENTOS DE PISOS E PAREDES, TAMPÓS E BALCÕES EM PEDRAS NATURAIS.....	74
6.11. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	76
6.12. GUARDA-CORPOS	79
6.13. ESQUADRIAS E ELEMENTOS EM AÇO.....	80
6.14. VIDROS	81
6.15. PORTAS DE MADEIRA.....	83
6.16. IMPERMEABILIZAÇÕES.....	85
6.17. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	88

6.18. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	95
6.19. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	98
6.20. SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA	104
6.21. ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	106
6.22. PORTAS CORTA-FOGO	108
6.23. GRUPO GERADOR AUTOMÁTICO DE EMERGÊNCIA	109
6.24. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	110
6.25. INFRAESTRUTURA PARA AUTOMAÇÃO	112
6.26. INSTALAÇÕES DE GÁS	112
6.27. COBERTURAS / TELHADOS	116
6.28. ELEVADORES	118
6.29. RESERVATÓRIOS DE ÁGUA	127
6.30. PISCINAS	129
6.31. QUADRA DE TÊNIS	131
6.33. PORTÕES AUTOMÁTICOS	132
6.34. ILUMINAÇÃO DE LED	133
6.35. JARDINS	133
6.36. SISTEMAS DE EXAUSTÃO MECÂNICA	136
6.37. SAUNA ÚMIDA	136
6.38. SISTEMAS DE ENERGIA FOTOVOLTAICO	137
6.39. TELEFONIA E COMUNICAÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO	139
6.40. SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA E HALLS DO ELEVADOR DE EMERGÊNCIA/CARGAS	141
6.41. SISTEMA DE AR CONDICIONADO	142
6.42. ANTENA COLETIVA E TV A CABO (ASSINATURA)	144
6.43. SUBESTAÇÃO	146
6.44. AQUECIMENTO DE ÁGUA / BOILER	147
6.45. TOMADA CARRO ELÉTRICO	148
6.46. ESCULTURA EM AÇO DO PLAYGROUND	149
6.47. DECORAÇÃO ÁREAS COMUNS	149
6.48. BOMBAS	151

6.49. CHURRASQUEIRAS	152
6.50. PLATAFORMA ELEVATÓRIA PARA ACESSIBILIDADE	153
6.51. GRADIL EM VIDRO LAMINADO	156
E EM VIDRO TEMPERADO/LAMINADO	156
6.52. PARQUE INFANTIL / BRINQUEDOTECA	158
6.53. PERGOLADO EM MADEIRA E COBERTURA	161
6.54. ESTRUTURA METÁLICA DO PLAYGROUND E VIGAS DAS ESQUADRIAS DE ENTRADA DOS HALLS SOCIAIS E SALÃO DE FESTAS	161
6.55. EM AÇO INOX	162
6.56. PISO INTERTRAVADO DRENANTE	163
6.57. POSTO DE LAVAGEM DE CARROS	164
6.58. LEGENDA DA PINTURA DAS TUBULAÇÕES NAS GARAGENS.....	165
6.59. ESQUADRIAS BLINDADAS NA PORTARIA - VIDRO E PORTA DE ENTRADA	165
6.60. PET PLACE	166
6.61. CASA DE RESÍDUOS	167
6.62. CASA DE GÁS GLP.....	167
6.63. PELE DE VIDRO DA PLATAFORMA DE ACESSO DE PCD.....	167
6.64. ESCULTURA PLAYGROUND	168
6.65. QUADRA ESPORTIVA	168

7. PERDA DE GARANTIA E/OU ITENS

NÃO COBERTOS PELA GARANTIA	170
7.1. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E AÇO	171
7.2. IMPERMEABILIZAÇÕES	171
7.3. INSTALAÇÕES DE GÁS.....	171
7.4. INSTALAÇÕES DE TELEFONE INTERNO, EXTERNO E DE ACESSO À INTERNET	172
7.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	172
7.6. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / LOUÇAS, CUBAS E TANQUES EM AÇO INOXIDÁVEL E METAIS SANITÁRIOS.....	173
7.7. PISOS CIMENTADOS / PISOS ACABADOS EM CONCRETO / CONTRAPISO	174
7.8. PORTAS DE MADEIRA.....	174

7.9. REVESTIMENTO INTERNO	175
7.10. REVESTIMENTO EXTERNO.....	175
7.11. REVESTIMENTOS DE TETOS / FORROS DE GESSO	175
7.12. REVESTIMENTOS DE PISOS E PAREDES, TAMPOS E BALCÕES EM PEDRAS NATURAIS	176
7.13. SISTEMA DE VEDAÇÕES VERTICAIS	176
7.14. VIDROS.....	177
7.15. ELEVADORES	177
7.16. SAUNA ÚMIDA.....	177
7.17. SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DA ESCADA.....	178
7.18. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA.....	178
7.19. SUBSOLOS / GARAGENS.....	178
7.20. PLACAS FOTOVOLTAICAS	178
7.21. BOMBAS	179

8. ORIENTAÇÕES PARA O CASO DE EMERGÊNCIA180

8.1. EM CASO DE INCÊNDIO	181
8.2. VAZAMENTO EM TUBULAÇÃO DE GÁS.....	181
8.3. VAZAMENTO EM TUBULAÇÃO HIDRÁULICA	181
8.4. ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÃO DE ESGOTO OU DE ÁGUAS PLUVIAIS	182
8.5. CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	182
8.6. PARADA SÚBITA DE ELEVADORES	182
8.7. SISTEMA DE SEGURANÇA.....	183
8.8. CIRCUITO FECHADO DE TELEVISÃO – CFTV	183

9. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO185

9.1. RESUMO: PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS	186
9.2. PPCI – PLANO DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO.....	186
9.3. FORMA DE REALIZAÇÃO E REGISTROS DAS INSPEÇÕES E MANUTENÇÕES	187
9.4. SISTEMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO PREDIAL	188
9.5. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA	191

9.6. PLANEJAMENTO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA	192
9.7. LISTAS DE VERIFICAÇÃO E RELATÓRIOS DE INSPEÇÃO	193
9.8. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA.....	193
10. DEFINIÇÕES	196

1. APRESENTAÇÃO DO MANUAL

Este Manual foi elaborado com a finalidade de transmitir todas as informações referentes às áreas privativas e comuns, estabelecendo desde já as condições da garantia, por meio do Termo de Garantia – Aquisição, e orientando-o, de forma geral, sobre o uso, a operação e a manutenção do imóvel. Este manual destina-se, portanto, ao uso, operação e conservação da área privativa dos apartamentos e áreas comuns, visando estender ao máximo a sua vida útil.

POR FAVOR, LEIA-O COM ATENÇÃO!

- O presente Manual tem validade exclusiva para as condições originais de entrega da edificação. No caso de modificações futuramente introduzidas pelo Condômino/Condomínio, há necessidade de atualização e/ou revisão das condições aqui estabelecidas por parte do responsável técnico;
- Este Manual poderá ser revisado a qualquer tempo pelo Incorporador/Construtor para atualização e normas e procedimentos necessários. Revisado deverá ser disponibilizado no site da empresa ou encaminhado aos proprietários.

2. CONHECENDO SEU EMPREENHIMENTO

2.1. MEU PRÉDIO

Implantado em uma área de 3.107,11 m², o Empreendimento possui 20 vagas para visitantes e uma completa infraestrutura de lazer com salão de festas, salão de jogos, fitness, SPA com sauna e massagem, piscina com borda infinita de adulto e infantil, deck, espaço gourmet, brinquedoteca com fraldário, parque infantil, quadra de tênis, área para Car Wash, Pet Place com vaga para Pet Móvel, 02 apartamentos por andar, varanda gourmet com acesso direto para cozinha, ventilação cruzada com duas varandas dos apartamentos, elevador exclusivo e IPTU Verde.

O empreendimento, Horto Parque Barcelona, é composto por 43 pavimentos e detalhado da seguinte forma:

- 03 (três) níveis de garagem, com as seguintes configurações:
 - Garagem 03, dotada com 85 vagas destinadas a carros, 05 vagas exclusivas para carregamento de carros elétricos, 02 vagas para PCD, 27 depósitos, 17 vagas para bicicletas, 2 vagas para Car Wash, casa de bombas, reservatório inferior, vaga para Pet Móvel, Quiosque Espaço Pet e Espaço Pet, Casa de Lixo e Gás, portão de acesso de pedestre à praça Dr. Jorge Calmon e Apoio Funcionário Masculino com sanitário;
 - Garagem 02, dotada com 88 vagas destinadas a carros, 05 vagas exclusivas para carregamento de carros elétricos, 02 vagas para PCD, 24 depósitos, 17 vagas para bicicletas, gerador e espaço Estar Funcionários;
 - Garagem 01, dotada com 85 vagas destinadas a carros, 05 vagas exclusivas para carregamento de carros elétricos, 02 vagas para PCD, 23 depósitos, depósito do condomínio, 02 subestações, 02 salas de medidores, medidor de gás natural, clausura acesso pedestre, Rampa de acesso de carro e Apoio Funcionário Feminino com sanitário.
- **Nível térreo**, contendo guarita com 02 lavabos, acesso coberto entre guarita e playground coberto, piscina adulto e infantil com deck, espaço gourmet com 01 lavabo, quadra de Tênis, salão de festas com 02 lavabos, copa e bar, Brinquedoteca, Salão de Jogos, Sala de Massagem, sauna, 03 lavabos na área coberta, sendo um deles para PNE, Espaço Fitness, 03 churrasqueiras com 02 lavabos, parque infantil e 20 vagas para visitantes;
- **Nível Mezzanino**, contendo a sala de pressurização, antecâmara e área técnica;
- **37 (trinta e sete) Pavimentos Tipos** contendo apartamentos com tipologias de 03 e 04 suí-

tes, com varanda gourmet com acesso direto para cozinha, ventilação cruzada com duas varandas e dois elevadores sociais e um elevador de carga que também é elevador de emergência no caso de incêndio. Nos pavimentos tipos também temos área para colocação de resíduos e um maleiro para cada apartamento além da área de escada enclausurada;

- **Nível cobertura** onde temos as Casas de Máquinas/Controles dos Elevadores, Casa de Bombas de Incêndio, Reservatórios Elevados, Telhado e sistema de geração de energia com Placas Fotovoltaicas.

ITEM	DESCRIÇÃO
Nome do empreendimento	Horto Parque Barcelona
Endereço	R. Estácio Gonzaga, nº 496 - Horto Florestal, Salvador - BA, CEP 40.295-020
Descrição do empreendimento	Prédio residencial com 37 pavimentos tipo, mais 3 pavimentos de garagens e um nível de térreo, mezanino e 01 pavimento de cobertura
Área do terreno	3.107,11 m ²
Área total construída	22.850,47 m ²
Incorporação	Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda

2.2. IPTU VERDE

O empreendimento tem Selo Prata do IPTU Verde da Prefeitura Municipal de Salvador e com isto se enquadra dentro do estabelecido no DECRETO Nº 29.100 de 06 de novembro de 2017 para desconto do IPTU. A Administração do Condomínio deve zelar para que o que foi projetado para se enquadrar no IPTU Verde esteja sempre em funcionamento, conforme Planilha Anexa a este Manual. Este selo deverá ser renovado periodicamente, **pelo Condomínio**, conforme normas específicas da Prefeitura Municipal de Salvador. Atualmente, este selo deve ser renovado a cada 2 anos.

- Elevadores com regeneração de energia e controle de tráfego;
- Infraestrutura para carregamento de veículos elétricos;
- Painéis fotovoltaicos para geração de energia;
- Sensores de presença para iluminação das áreas comuns;
- Iluminação em Led nas áreas comuns;

- Infraestrutura para medição individual de água e gás;
- Torneiras com dispositivos e economizadores nas áreas comuns;
- Bicicletário.



3. RESPONSABILIDADE RELACIONADAS AO USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO

A convenção de condomínio elaborada de acordo com as diretrizes da Lei 4.501/64, estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos proprietários, usuários, síndico, assembleia e conselho deliberativo. O regulamento interno que é aprovado em assembleia geral complementa as regras de utilização do edifício.

Todos os envolvidos têm responsabilidades importantes na adequada utilização e conservação do edifício, cabendo-lhes cumprir a referida lei, a convenção e o regimento interno do condomínio. A seguir estão descritas as responsabilidades dos envolvidos nas atividades de preservação da edificação, conforme a Lei 4.591/64 e com a própria ABNT NBR 15575:2013 – Desempenho das edificações e NBR 5674:2012 – Manutenção de edifícios e a NBR 16.280 – Reforma em Edificações, da Lei 5907/2001 e Decreto 13.251, ambos da Prefeitura Municipal de Salvador.

3.1. INCORPORADORA E CONSTRUTORA

- Entregar os Manuais de uso, operação e manutenção e as documentações administrativas e técnicas do empreendimento que está sendo entregue;
- Esclarecer eventuais dúvidas de uso, operação e manutenção efetuadas pelo síndico/administrador/contratados;
- Providenciar serviços de assistência técnica dentro dos prazos e condições de garantia.

3.2. SÍNDICO / ADMINISTRADOR

Em relação às MANUTENÇÕES ROTINEIRAS, PREVENTIVAS E CORRETIVAS de áreas comuns é de responsabilidade do condomínio e do síndico/administrador:

- Os segredos de todas as portas do condomínio com acesso para áreas comuns devem ser trocados assim que as chaves forem entregues pela Barcelona. Da mesma forma após as obras de reforma e adaptação do imóvel. Estas chaves tiveram grande mobilidade durante toda a obra.
- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, ao MANUAL DE USO E OPERAÇÃO das áreas de uso comum, as orientações dos fabricantes dos produtos e equipamentos, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- Convocar Assembleia Geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções, gerindo e administrando os respectivos recursos arrecadados;

- Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenções das áreas comuns (notas fiscais, contratos, certificados, laudos, ART's e RRTs, respectivos registros de sua realização etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Preparar previsões orçamentárias; definir planos de manutenção; realizar ou supervisionar a realização de projetos e a programação dos serviços de manutenção; orçar os serviços de manutenção; realizar ou assessorar o proprietário e síndico na contratação de serviços de terceiros para a realização da manutenção da edificação, quando for o caso, supervisionar a execução dos serviços de manutenção, definir e implementar um sistema de gestão da qualidade dos serviços de manutenção; orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido nas normas técnicas e no MANUAL DE USO E OPERAÇÃO de sua edificação, se houver; assessorar o proprietário e síndico em situações de emergência, tudo conforme as disposições constantes na NBR 5674/2012;
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções ou contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizá-las nos termos decididos pela Assembleia de condomínio;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, nos termos da ABNT NBR 14037:
 - a) qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais;
 - b) consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos;
 - c) qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive das unidades vizinhas;
- Atualizar este manual nos casos em que ocorram modificações nas áreas de uso comum;
- Providenciar e guardar a documentação que lhe compete;
- Zelar pela segurança da edificação, comprometendo-se a manter rigorosamente em dia as vistorias, inspeções e manutenções que envolvam segurança dos condôminos;
- O síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado;

- As responsabilidades aqui mencionadas não excluem outras existentes em lei, convenção, contratos, sendo este material exemplificativo.

3.3. PROPRIETÁRIO DE UNIDADES RESIDENCIAIS / USUÁRIOS DO IMÓVEL

- Os segredos das portas de entrada do apartamento, do maleiro e do depósito da garagem devem ser trocados assim que as chaves forem entregues pela Barcelona. Da mesma forma após as obras de reforma e adaptação do imóvel. Estas chaves tiveram grande mobilidade durante toda a obra.
- Zelar pela limpeza e utilização correta de todas as partes do edifício;
- Cumprir rigorosamente todas as disposições da convenção e do regimento interno do condomínio;
- Realizar a manutenção das áreas privativas do seu imóvel, observando o estabelecido no MANUAL DE USO E OPERAÇÃO;
- Atender as normas NBR 5674 - Manutenção de edificações -Procedimento e NBR 16280 - Reforma em edificações. Sistema de gestão de reformas e a outras normas aplicáveis, bem como a todas as orientações deste manual;
- Permitir o acesso do profissional destacado pela Incorporado para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;
- No caso de revenda ou locação, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;
- Atualizar o MANUAL DE USO E OPERAÇÃO nos casos em que ocorram modificações na sua unidade;
- O usuário não pode efetuar nas áreas privativas e/ou áreas comuns, modificações que prejudiquem o desempenho original entregue, sendo a construtora isenta de responsabilidade pelas modificações não autorizadas;
- O proprietário pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional habilitados contratados.

ATENÇÃO

O mau uso e/ou falta de manutenções constituem causas excludentes de responsabilidade da construtora/incorporadora.

3.4. EMPRESAS CAPACITADAS, ESPECIALIZADAS, EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL OU PROFISSIONAIS HABILITADOS.

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos, orientações do MANUAL DE USO E OPERAÇÃO e orientações do manual do fabricante dos equipamentos e orientações de responsáveis técnicos;
- Assessorar o proprietário e/ou síndico nas decisões sobre a manutenção da edificação, inclusive na organização do sistema de manutenção, quando for pertinente;
- Realizar as inspeções na edificação, conforme contratação prévia, apresentando relatórios periódicos sobre suas condições, identificando as atividades realizadas. Toda documentação deve ficar retida na administração do empreendimento;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados, laudos e demais documentos técnicos e administrativos;
- Utilizar materiais, equipamentos e executar os serviços em conformidade com normas e legislação, mantendo, no mínimo, o desempenho original do sistema (ou melhorando-o);
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador, COMPROMETENDO-SE de plano a fazer o uso obrigatório de equipamentos de segurança que se mostrarem adequados;
- As responsabilidades aqui mencionadas não excluem outras existentes em lei, convenção, contratos, entre outros.

ATENÇÃO

Em caso de empresa especializada realizar a entrega da ART ou RRT de responsabilidade e esclarecimentos expressos das implicações do serviço.

Lembre-se que durante os prazos de garantia deve ser acionada a ASSISTÊNCIA TÉCNICA dos FABRICANTES E EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇO, as quais possuem profissionais.

4. USO E OPERAÇÃO DO IMÓVEL E DO CONDOMÍNIO

4.1. PEDIDOS DE LIGAÇÃO INDIVIDUAL

4.1.1. ENERGIA ELÉTRICA

Ligar para COELBA, número 0800 071 0800 e solicitar a instalação do medidor de energia de sua unidade. Tenha em mãos as seguintes informações:

- Nome completo do proprietário do imóvel ou em nome de quem será a ligação;
- CPF do proprietário do imóvel ou em nome de quem será a ligação;
- Número do apartamento e endereço completo do imóvel;
- O número de identificação do empreendimento é **9101971337** e o disjuntor é **TRIFÁSICO 3x100A (trifásico 100 ampères)**.

4.1.2. ÁGUA

Não há necessidade de solicitar ligação. A água e esgoto já está na ligação geral do Condomínio. A Administração do Condomínio estabelecerá as normas para a cobrança individual do consumo de água e a instalação dos respectivos hidrômetros. Esta cobrança será realizada diretamente pelo Condomínio.

4.1.3. GÁS

Conforme projeto do empreendimento foram instalados quadros para instalação dos medidores individuais de consumo, localizados abaixo do registro de água no hall dos elevadores, que contém as tubulações interligando a rede à sua respectiva unidade, ponto localizado na parede da cozinha. O medidor será instalado pela Bahiagás sem custo para o usuário, na primeira instalação, conforme acordo firmado entre a Barcelona Empreendimentos Imobiliários e a Bahiagás. Para solicitar a ligação do gás do seu imóvel, você deverá entrar em contato com a Bahiagás – Companhia de Gás da Bahia, através dos canais abaixo:

<https://bahiagas.com.br/atendimento/primeira-ligacao> ou 0800 071 9111.

4.1.4. INTERFONE, TELEFONE, TV COLETIVA E TV A CABO

Os apartamentos possuem infraestrutura para instalação de internet, telefone, TV coletiva e TV a cabo.

Os serviços e cabeamento para internet, telefone e TV a cabo deverão ser contratados pelo proprietário e estes devem contatar a administração do condomínio, pois cuidados especiais devem ser tomados, referentes à passagem dos cabos nos eletrodutos disponíveis.

Os serviços e cabeamento para TV coletiva deverão ser contratados pelo condomínio.

Foram previstos pontos - 1 ponto de telefone, Infraestrutura para ponto de TV coletiva, ponto de TV a cabo em cada suíte e na sala. Na varanda temos infraestrutura para ponto de TV e Internet. Toda esta infraestrutura está interligada no quadro existente no hall íntimo, circulação das suítes 1, 2 e 3, quadro de conectividade, onde é possível instalar, uma central telefônica para comunicação interna. Esta central poderá ser conectada ao serviço de interfone do Condomínio.

Existe um ponto de tomada neste quadro para ligação da central telefônica/equipamentos de voz e dados.

4.1.5. COMUNICAÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO ("INTERFONE")

O sistema de monitoramento de entrada e saída de moradores e visitantes será realizada por empresa específica entregue em funcionamento pela incorporadora em pleno funcionamento. Dentro da unidade, há um ponto de comunicação localizado na cozinha.

Ver relação no Anexo 05 - Ramais dos Apartamentos e das Áreas Comuns.

4.2. MODIFICAÇÕES, DECORAÇÃO E REFORMA DO IMÓVEL

Seu imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à legislação brasileira e as normas técnicas do INMETRO e da ABNT. A construtora e/ou a incorporadora não assumem responsabilidade sobre reformas com mudanças de layouts, acabamentos, instalações e outros, sendo que tais alterações acarretam perda da garantia para todos os itens modificados e também sobre aqueles aos quais as mudanças afetaram indiretamente.

Quaisquer modificações futuras na arquitetura do prédio, seja nas partes comuns, seja nas unidades autônomas, só poderão ser realizadas se aprovadas pelos órgãos públicos competentes, com anuência dos autores dos projetos arquitetônico e estrutural, e executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT atendidas ainda as regulamentações do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Seccional Bahia), CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e Resoluções do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) para obras dessa natureza. Essas informações deverão constar expressamente de qualquer instrumento ou contrato de venda, alienação, locação, comodato ou cessão da ocupação do imóvel a terceiros, a qualquer título.

Deve-se também dar atenção especial ao estabelecido na norma NBR 16280-2014 (Reformas e edificações – Sistema de Gestão de Reformas), inclusive às suas futuras revisões. Esta norma estabelece a obrigatoriedade de apresentação ao condomínio de laudo técnico para reformas e/ou alterações no imóvel de qualquer natureza.

4.2.1. REFORMA

A NBR 16.280 – Sistema de Gestão de Reforma em Edificações norma 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, exigir-se-á laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto. E o síndico ou a administradora, com base em parecer de especialista, poderão autorizar, com ressalvas ou proibir a reforma, caso entendam que ela irá colocar em risco a edificação.

- Alterações das características originais do imóvel podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc. bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício e, portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/empresas qualificadas para tal e o condomínio comunicado antecipadamente;
- Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas;
- Nunca poderão ser feitas reformas em elementos da fachada do edifício e nas áreas comuns do seu pavimento (hall e escadarias);
- Cortes de vigas, pilares ou lajes, mesmo que superficiais, bem como a retirada ou introdução de novas paredes, prejudicam a solidez, a segurança e/ou a durabilidade da edificação e não devem ser realizados sem a consulta a profissionais especializados. A estrutura e as paredes não devem ser sobrecarregadas além dos limites normais de utilização previstos no projeto estrutural, pois sobrecargas podem gerar fissuras e outros danos à estrutura, paredes, pisos, caixilhos e outros.
- A execução de quaisquer serviços nas unidades autônomas, bem como nas áreas comuns, deverá respeitar integralmente as disposições da Convenção do Condomínio, no tocante aos horários em que poderão ser executados, na limitação de ruídos, na forma de retirada de entulho, na forma de acesso de terceiros ao condomínio, dentre outros;
- “Deve-se atentar e evitar a execução de reformas e/ou alterações que possam ter interferência nas paredes que dão para fachada ventilada, como por exemplo, execução de nichos em sanitários. Os serviços nesse trecho podem gerar riscos de atingir grampos de fixação e acarretar destacamento de revestimentos;
- É absolutamente vedada a execução de reformas ou quaisquer modificações em elementos da fachada do imóvel (varandas, janelas, etc.). Modificações e reformas nas áreas comuns (guarita, piscina, etc.) somente quando aprovadas em assembleia do condomínio ou determinadas diretamente pelo Síndico em situações emergenciais, nestas situações deverão ser atendidos os requisitos previstos na norma NBR 16.280 – Sistema de Gestão de Reforma em Edificações.

4.2.2. DECORAÇÃO

- No momento da decoração verifique as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de Arquitetura, tal como, é de suma importância realizar o cadastro em caso de projeto de per-

sonalização, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores. Também deverá ser obedecido o que dispõe a NBR 16.280 – Sistema de Gestão de Reforma em Edificações no que couber. Caso o imóvel seja entregue sem o revestimento do piso, deverá ser providenciada a sua colocação respeitando as condições técnicas estipuladas no Memorial Descritivo específico de sua unidade, tais como espessura máxima permitida, desempenho acústico, etc. A alteração do revestimento poderá descaracterizar o desempenho previsto nos projetos, sendo o proprietário passível inclusive de multas e ações judiciais por parte de apartamentos vizinhos e por parte do próprio Condomínio;

- A colocação de redes e/ou grades em janelas deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio;
- Recomenda-se não encostar o fundo dos armários embutidos nas paredes de fachada, para evitar a umidade proveniente da condensação. Neste caso, ou mesmo no caso de paredes internas, aconselha-se colocar um isolante térmico, como por exemplo placa de isopor com espessura de 2cm, entre o fundo do armário e a parede;
- Nos locais sujeitos à umidade (armários de pias de cozinha, lavatórios e outros), utilize sempre revestimento impermeável (do tipo laminado plástico decorativo, por exemplo Formica ou similares).

4.3. MUDANÇA

Por ocasião da mudança para o seu imóvel é aconselhável que se faça um planejamento, respeitando-se o Regulamento Interno do Condomínio e prevendo a forma de transporte dos móveis. Para programar o transporte de seus pertences é importante observar se as dimensões dos móveis e/ou equipamentos são compatíveis com as dimensões dos ambientes, do elevador de serviço, da escada e dos vãos das portas de acesso ao apartamento. Em alguns casos poderá ser necessária a contratação de serviço especializado de içamento (elevação) de materiais. Neste caso contatar o Síndico para informações de como fazer a fixação.

Importante:

O elevador deverá ser protegido internamente (paredes, teto e piso) com material apropriado sempre que for utilizado em mudanças ou também na retirada de entulho entregue à administração do Condomínio proteção própria para as paredes do elevador de carga.

As cargas máximas admissíveis nos elevadores constam de placas indicativas no interior dos mesmos.

4.4. AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

A instalação elétrica de seu imóvel é dividida em vários circuitos. Cada um tem um limite determinado de carga em projeto, o que deverá ser conhecido para a verificação de quais aparelhos eletrodomésticos poderão ser ligados neles.

Os quadros de luz das áreas comuns estão sendo entregues com os diagramas dos disjuntores e com a identificação dos circuitos de iluminação e tomadas 127 e 220V, conforme descrito no **Anexo 04 – Identificação dos Quadros de Energia das Áreas Comuns.**

Embora não exista previsão para instalação de equipamentos movidos a gás nas áreas comuns, caso o Condomínio opte por alterar as instalações e adquirir algum eletrodoméstico e/ou equipamento movido a gás, mesmo os fogões, verificar se o mesmo é apto para utilização de gás natural. Os equipamentos movidos à GLP precisam sofrer adaptações para o uso de gás natural. Quaisquer informações adicionais poderão ser obtidas na Bahiagás através do número informado.

VOLTAGEM DOS PONTOS DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO	
ÁREAS COMUNS	
Pontos de iluminação e tomadas gerais. Pontos de ar condicionado podem ser bifásicos ou trifásicos a depender dos equipamentos	127V 220V
APARTAMENTOS	
Pontos de iluminação e tomadas gerais Pontos de ar condicionado, tomada sob a bancada da varanda gourmet e ponto do lava-louças sob a bancada da cozinha.	127V 220V
CUIDADOS ESPECIAIS DEVERÃO SER TOMADOS NA UTILIZAÇÃO DOS PONTOS ELÉTRICOS 220 VOLTS DOS APARTAMENTOS. ELES ESTÃO IDENTIFICADOS COM ETIQUETAS 220V, EVITANDO DANOS A EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES.	

Não há possibilidade de instalação de chuveiro elétrico nas unidades, exceto no WC de empregada. **Este chuveiro precisa ser blindado e que possa ser ligado ao circuito protegido por DR.** Tal fato trará risco grave de incêndio já que os disjuntores, cabos de alimentação da unidade e subestação não possuem esta previsão, com exceção no WC de serviço.

Ao adquirir qualquer aparelho verifique primeiramente a compatibilidade da sua voltagem e potência, que deverá ser no máximo igual à voltagem e potência dimensionada em projeto para cada circuito. Na instalação de luminárias solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios e cabos elétricos. Os circuitos de tomadas são independentes dos de iluminação.

4.5. USO RACIONAL DE ÁGUA E ENERGIA / DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS

É importante atentar para os aspectos ambientais e promover a conscientização dos Usuários para que colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

Uso racional da água

- Avaliar mensalmente as contas com o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações no consumo, realizar inspeções e eventuais ajustes, quando necessário. (Esta prática também pode ser adotada para o uso de gás);
- Verificar mensalmente a existência de perdas de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo”, etc.);
- Orientar aos Usuários sobre o uso adequado da água, evitando o desperdício.

Uso racional da energia

- Procurar estabelecer o uso adequado de energia, desligando quando possível pontos de iluminação e equipamentos. Lembre-se, contudo de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento da edificação (bombas, alarmes, etc.);
- Controlar ações que possam gerar fuga de corrente elétrica, realizando as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as con-

xões do quadro de distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz e verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentam desgaste;

- É recomendado instalar equipamentos que possuam selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

Coleta seletiva de resíduos (lixo)

- É recomendado implantar um programa de coleta seletiva para a edificação que permita a destinação dos materiais coletados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los.

4.6. DESINSETIZAÇÕES E IMUNIZAÇÕES

Baratas e ratos são responsáveis pela transmissão de inúmeras doenças, algumas fatais. Nesse caso, a recomendação é que anualmente todas as dependências do empreendimento sejam imunizadas contra essas espécies. O serviço deve ser realizado por empresas especializadas que fornecerão os respectivos certificados.

No caso de tratamento de combate a cupins, a recomendação é que este seja feito a cada dois anos. Esse tratamento deverá ser realizado por empresa especializada, que definirá os produtos adequados a cada situação, dosagem necessária e locais a serem aplicados.

Menos frequentes, porém tão incômodos e perigosos quanto baratas, ratos e cupins, são outros animais como mosquitos, formigas, moscas, pulgas, aranhas, barbeiros, pombos e morcegos, que proliferam nos centros urbanos. A forma de imunização e controle da proliferação de cada um é específica e, para tal, deverão ser utilizados os serviços de empresas especializadas.

Seguem alguns cuidados e recomendações que devem ser tomados pela administração nos serviços de imunização:

- Os funcionários que não sejam de empresas capacitadas não devem ser encarregados desses serviços, devido aos riscos inerentes à alta toxicidade dos produtos empregados;

- Nos serviços de controle de vetores e pragas, quaisquer que sejam, a contratação de pessoas não qualificadas e a utilização de produtos inadequados ou de formulação proibida podem causar problemas de intoxicação e de contaminação ambiental;
- As empresas e os profissionais registrados devem fornecer ao contratante uma “Ordem de Serviço”. Nela deverão constar o nome do técnico responsável, o produto utilizado, sua dosagem e os procedimentos adotados, antes e depois da aplicação do produto. Certifique-se da existência desse documento.

4.7. SEGURANÇA PATRIMONIAL

Vale ressaltar os cuidados que colaboram para segurança da edificação. Seguem alguns deles:

- Estabelecer e cumprir os critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos fiscais e das Concessionárias;
- Contratar seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as áreas e objetos/equipamentos da edificação;
- Garantir a utilização adequada dos ambientes para os fins que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Garantir a utilização adequada dos equipamentos para os fins que foram projetados.

4.8. SEGURANÇA E SAÚDE NO TRABALHO

O cumprimento das normas de segurança e saúde dos trabalhadores do Ministério do Trabalho é obrigatório. Dentre as 37 normas existentes atualmente, seguem algumas que possuem ampla implicação para edificações:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho NR 7 obriga a realização do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho NR 9 obriga, 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 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 NR 18, referente às condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção, deve ser considerada em relação aos riscos a que os empregados próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o Proprietário é responsabilizado;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho NR 35, referente a trabalho em altura, também deve ser considerada em relação aos riscos a que os empregados próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o Proprietário é responsabilizado.

Portanto, são de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho. As demais normas também devem ser analisadas e atendidas em sua totalidade.

4.9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Apesar dos riscos de incêndio em edifícios serem relativamente pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como vazamentos de gás, esquecer ferros de passar roupas ligados, velas acesas, panelas superaquecidas, acréscimo de equipamentos elétricos não previstos, curtos-circuitos ou cigarros projetados acesos em latas de lixo ou outros locais impróprios.

O seu edifício é dotado de um Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, projetado de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar da Bahia e atendendo às Normas legais. Este sistema abrange reserva de água nos reservatórios superior e inferior, prumadas, mangueiras de incêndio, extintores, alarmes e sprinklers nos halls dos pavimentos e garagens. Certifique-se junto ao condomínio se estes itens se encontram em perfeito estado, sendo somente utilizados para esse fim. Verifique também se não sofreram alterações com relação ao projeto original (as built). A descrição de todo o

sistema está no item de Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio descrito na parte dos Sistemas.

4.10. INSTALAÇÃO E PROTEÇÃO EM JANELAS E VARANDAS

A **Barcelona Empreendimentos Imobiliários** desaconselha o uso de redes de proteção nas janelas/varandas, pois estas necessitam de buchas para a fixação dos ganchos pelo lado externo, podendo vir a provocar infiltrações, ferrugens e manchas. Sendo assim, este tipo de perfuração nas fachadas, isenta a **Barcelona Empreendimentos Imobiliários** de qualquer responsabilidade pelos danos causados, gerando perda de garantia.

O proprietário que decidir instalar as redes de proteção e fechamentos de varandas, caso queira executar, deve procurar o condomínio que desenvolverá projeto específico para isto junto com o Arquiteto responsável pelo projeto do Horto Parque Barcelona. Neste caso não pode ser fixada no trecho da fachada aerada. Fixar no trecho aderido, conforme detalhes do Anexo 16 – Detalhes para fixação de redes de proteção em janelas e varandas.

Vale ressaltar que para fechamento das varandas deve estar atento às normas da Prefeitura Municipal do Salvador, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Bahia e consulta ao Arquiteto responsável pelo projeto arquitetônico (Caramelo) sobre a cor da rede. Este fechamento deve ser realizado de piso a teto e nunca sobre o guarda corpo.

4.11. FIXAÇÃO DE CARGAS E MONTAGEM DE ARMÁRIO

Ao instalar armários embutidos sob as bancadas dos sanitários e cozinha, instruir os marceneiros contratados para não transmitirem choques ou retirarem os sifões e ligações flexíveis. Caso seja necessária a retirada destes itens para efetuar a montagem, solicitar que esse serviço seja realizado por profissional especializado a fim de evitar futuros vazamentos ou infiltrações. Especial atenção deve ser dada ao caminhamento das tubulações de água, gás e energia nas paredes e de gás no piso da cozinha, conforme projetos em anexo. Para encontrar o projeto correspondente verificar o **Anexo 09 – Lista Mestra de Projetos**.

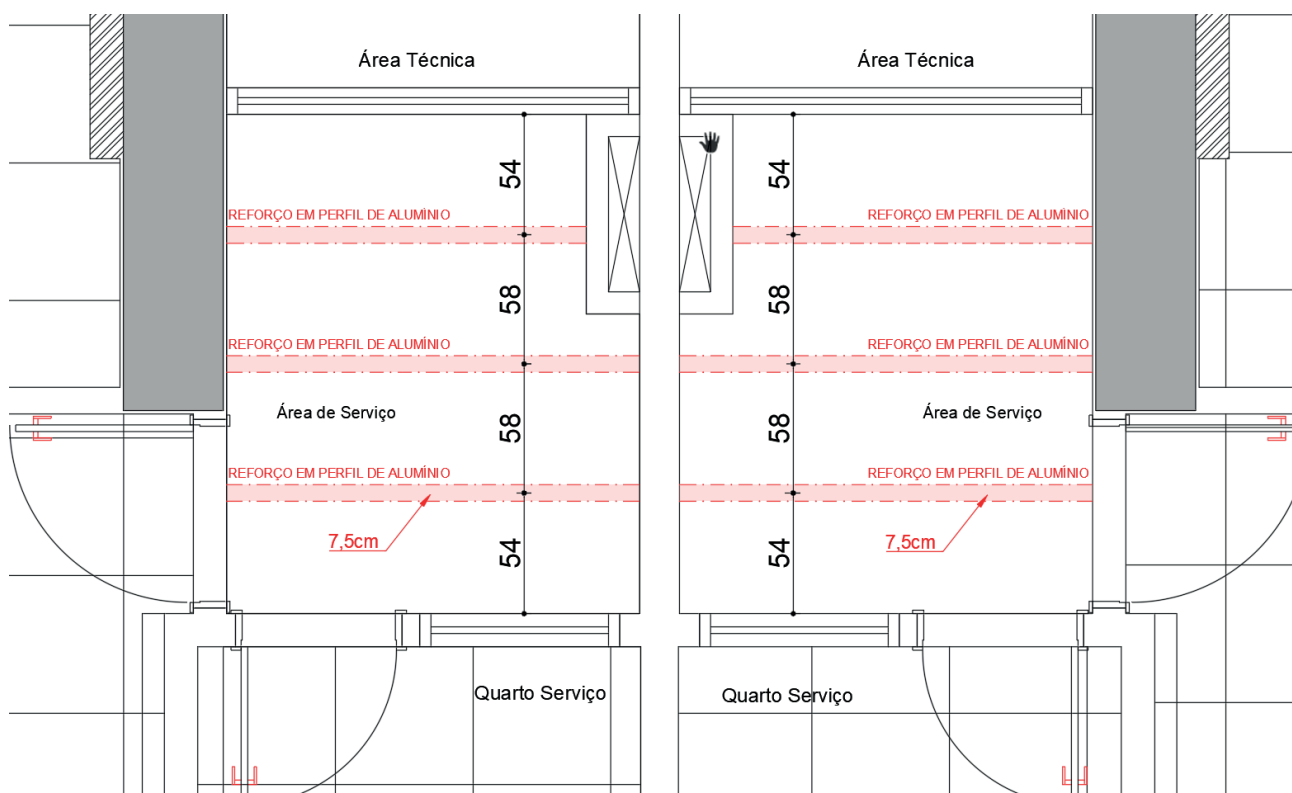
Para fixação de cargas (quadros, armários, cortinas, redes e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante ficar atento para alguns cuidados:

- Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas e de gás, pilares ou vigas (consultar projetos);
- Para fixação de cargas e armários, recomenda-se o uso de parafusos com buchas para paredes de drywall, exceto lavabo e paredes externas dos quartos e área de serviço que são paredes de alvenaria.

4.12. FIXAÇÃO DE VARAL EM FORRO

Na área de serviço existe um reforço estrutural no forro para suportar as cargas do varal. Os parafusos devem ser fixados nos montantes de acordo com esquema abaixo com buchas para gesso e carga pontual máxima de 10kg. A fixação indevida pode ocasionar desabamento de forro e perda de garantia.

ESQUEMA FIXAÇÃO DE VARAL EM FORRO



4.13. FIXAÇÃO DE CARGAS E MONTAGEM DE ARMÁRIOS

Ao instalar armários embutidos sob as bancadas dos sanitários e cozinha, instruir os marceneiros contratados para não transmitirem choques ou retirarem os sifões e ligações flexíveis. Caso seja necessária a retirada destes itens para efetuar a montagem, solicitar que esse serviço seja realizado por profissional especializado a fim de evitar futuros vazamentos ou infiltrações. Especial atenção deve ser dada ao caminhamento das tubulações de água, gás e energia nas paredes e de gás no piso da cozinha, conforme projetos em anexo, ver **Anexo 9 – Lista Mestra de Projetos (inclusive especificações)**.

Para fixação de cargas (quadros, armários, cortinas, redes e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante ficar atento para alguns cuidados:

- Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas e de gás, pilares ou vigas (consultar projetos);
- Para fixação de cargas e armários, recomenda-se o uso de parafusos com buchas para paredes de drywall, exceto lavabo e paredes externas dos quartos e área de serviço que são paredes de alvenaria.

Para instalação de prateleiras, armários e TVs considerar a carga máxima estabelecida apontada abaixo:

- Carga máxima para peças suspensas em paredes de alvenaria – 30 Kg para carga pontual, como o uso de parafusos e bucha de Nylon S10;
- Nas paredes que possuem instalações em drywall, utilizar para fixação bucha e parafuso de acordo para drywall;
- Para fixação das bancadas existentes foram colocados elementos adequados em aço nas paredes em drywall.

Para instalação de equipamentos, móveis ou demais objetos no piso considerar a carga máxima estabelecida apontada abaixo:

Carga máxima admissível para pisos

- Pavimento Tipo: 350kgf/m²;
- Garagens: 500 kg/m²;
- Play Ground: 350kgf/m².

Para instalação de lustres, luminárias ou demais equipamentos suspensos fixos no forro considerar a carga máxima estabelecida apontada abaixo:

- Carga máxima para admissível para forros – 3 kg. Caso seja necessária a instalação de equipamentos acima dessa carga, será necessária uma instalação secundária fixada na laje da unidade, neste caso é necessário o apoio de uma empresa capacitada para realizar o serviço;
- O forro da área de serviço foi executado com reforço estrutural para futura fixação do elemento varal. O forro possui capacidade de carga admissível de 10 Kg pontualmente. Ver item 4.

Para paredes em drywall seguir orientações abaixo:

Tabela Geral de Elementos de Fixação

FIXAÇÃO DA CARGA	AÇÃO NA PAREDE ONDE O OBJETO SERÁ FIXADO	DISTÂNCIA DO ELEMENTO DE FIXAÇÃO	EXEMPLO DE ELEMENTO	CARGA MÁXIMA DO FIXADOR	TIPO
Em uma ou duas chapas	Esforço de cisalhamento	Rente à parede	Quadros e espelhos leves	 ↓ 5Kg	
			Quadros e espelhos pesados	 ↓ 15Kg	
	Esforço de momento	7,5cm	Toalheiro e suporte para extintor de incêndio	 ↓ 30Kg	
		30cm	Prateleiras, suporte para vaso de flores e armários pequenos	 ↓ 20Kg	
Em reforço metálico	Esforço de momento	30cm	Armário de cozinha e tanque com coluna	 ↓ 50Kg	
Em reforço de madeira tratada ou suporte metálico especial		60cm	Suporte de TV, armário grande, bancada de cozinha ou de banheiro	 ↓ 50Kg	

5. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

5.1. TERMO DE GARANTIA

Concluída a obra, na oportunidade da entrega da unidade autônoma será efetuada a vistoria da unidade, utilizando-se o Termo de Vistoria do Imóvel, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo / material de venda foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção.

Caso se verifique vícios durante a vistoria, desde que solicitado pelo proprietário, a Construtora analisará a possibilidade de fazer a entrega das chaves do imóvel, assinalando-se no Termo de Vistoria as falhas detectadas e ressaltando-se que os vícios serão objeto de reparo pela Construtora e/ou Incorporadora, sem qualquer ônus para o Cliente e num prazo que seja consensualidade entre as partes.

Caso não seja efetivada a entrega das chaves em função dos problemas constatados, o representante da Construtora ou Incorporadora no ato da entrega ficará encarregado de marcar a data para a realização de nova vistoria, após saneamento das falhas constatadas.

Para todos os efeitos legais e deste MANUAL E TERMO DE GARANTIA, todos os deveres atribuídos ao proprietário do imóvel são extensivos aos respectivos usuários, cabendo ao proprietário a obrigação de manter os usuários informados sobre as obrigações relativas ao cumprimento às normas estabelecidas neste MANUAL E TERMO DE GARANTIA, sob pena de responder o proprietário pela sua omissão, inclusive com a perda da garantia.

5.2. MANUTENÇÕES OBRIGATÓRIAS E INSPEÇÕES PREDIAIS

Constitui condição da garantia do imóvel o cumprimento integral das disposições deste MANUAL através da correta utilização e da realização das manutenções preventivas e corretivas das áreas comuns da edificação.

Nos termos das normas ABNT NBR 5674, da NBR 15575 e da NBR 16280, da Associação Brasi-

leira de Normas Técnicas e deste referido manual, o síndico / administrador é responsável pela manutenção preventiva do empreendimento e pela organização do sistema de gestão da manutenção e inspeções prediais das áreas comuns, com a obrigação de enviar à Construtora e/ou Incorporadora os relatórios / laudos das vistorias e manutenções periódicas, firmado por profissional competente e habilitado acompanhado de ART ou RRT.

Após a entrega do empreendimento, é facultado à empresa Construtora e/ou Incorporadora vistoriar unidades autônomas e/ ou as áreas comuns, por amostragem, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do edifício, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido nos manuais referidos.

A inspeção predial baseia-se na avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e visa constatar a situação da edificação quanto à sua capacidade de atender às suas funções segundo os requisitos dos usuários, com registro das anomalias, falhas de manutenção, uso e operação e manifestações patológicas identificadas nos diversos componentes de uma edificação (ABNT 16747:2020).

Esta atividade deve ser realizada periodicamente, seguindo as diretrizes constantes na NBR 16747:2020 e na LEI Nº 5907/2001 da Prefeitura Municipal de Salvador.

Esta atividade deve ser realizada por profissional habilitado, contratado pelo CONDOMÍNIO / SÍNDICO e obedecendo os seguintes prazos:

IDADE DA EDIFICAÇÃO	PRAZO PARA REALIZAÇÃO DE MANUTENÇÃO
Edificações com até 39 anos	I – A cada 05 (cinco) anos
Edificações com 40 a 49 anos	II – A cada 03 (três) anos
Edificações com 50 a 59 anos	III – A cada 02 (dois) anos
Edificações acima de 60 anos	IV – Anualmente

Como produto resultante desta atividade deve ser emitido o LIT – Laudo de Inspeção Técnica emitido por profissional habilitado e conforme diretivas legais e normativas.

5.3. GARANTIAS

Conforme a norma NBR 15.575, “o desempenho dos sistemas que compõem o edifício habitacional durante a sua vida útil de projeto (VUP) está atrelado às condições de uso para o qual foi projetado, à execução da obra de acordo com as Normas, à utilização de elementos e componentes sem defeito de fabricação e à implementação de programas de manutenção corretiva e preventiva no pós-obra”, sendo estes programas de responsabilidade dos proprietários / usuários do imóvel, nas unidades privativas e o do síndico nas áreas comuns.

Considerando a possibilidade de que alguns materiais e equipamentos que integram a obra, ou mesmo que alguns serviços possam apresentar algum tipo de defeito, são previstos condições, prazos e todo um aparato legal para correção de possíveis defeitos advindos da fabricação da edificação.

Ressalte-se que a garantia, cuja contagem do prazo inicia-se a partir da expedição do “Auto de Conclusão” / “Habite-se”, será automaticamente cancelada caso se verifique alguma das condições previstas no item “Perdas de Garantias”.

5.4. CONDICIONANTES DE GARANTIAS

A garantia abrange os reparos necessários em decorrência de falhas de projeto e /ou construção (material ou execução):

- Os serviços reconhecidos como defeituosos serão reparados por pessoal qualificado pertencente à equipe de assistência técnica da construtora ou contratado por ela;
- Todos os materiais substituídos e a respectiva mão de obra, executada em garantia serão gratuitos;
- Todos os materiais substituídos na forma acima serão de propriedade da construtora.

São condições para efetivação da garantia:

- Que o cliente registre seu pedido diretamente ao setor de assistência técnica da construtora pelo e-mail informado no item 5.9 – Solicitação de assistência técnica;
- Que os defeitos apontados não tenham sido causados por reformas ou modificações exe-

cutadas por terceiros, má utilização ou manutenção do imóvel, desgaste natural dos materiais, acidentes de qualquer natureza ou prolongada falta de uso;

- Que o imóvel tenha sido mantido e conservado adequadamente, conforme instruções contidas no presente MANUAL DE USO E OPERAÇÃO e que sejam demonstradas através dos registros específicos;
- Que não tenham sido feitas reformas no imóvel modificando suas características básicas e originais na área afetada;
- Que tenha sido feita a vistoria do imóvel antes do recebimento da unidade;
- Que o proprietário autorize acesso ao imóvel ao pessoal da Assistência Técnica em horário normal de trabalho, informado no item 5.9 – Solicitação de assistência técnica;
- Que a validade da garantia ainda esteja em vigor, conforme prazos constantes na Tabela 1 - Prazos de garantia recomendados na norma ABNT NBR 15575-1, no item 5.6 – Garantias Contratuais / prazos de garantias.

5.5. GARANTIAS LEGAIS / PRAZOS DE GARANTIAS

Na ocasião da entrega da edificação foi efetuada a vistoria de recebimento, em todas as áreas comuns e equipamentos existentes, verificando se as especificações constantes no memorial descritivo do empreendimento foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção. Durante a vistoria, um relatório é preenchido com todos os itens inspecionados. Esta vistoria foi realizada com a participação da Comissão de recebimento (provisório) eleitos em primeira assembleia do condomínio, com representante da empresa construtora e com representante da empresa incorporador e ao final da mesma, se tudo estiver de acordo, o Termo de Vistoria do Imóvel é assinado por todos. Este documento registra a conformidade do imóvel no ato da entrega.

5.6. GARANTIAS CONTRATUAIS / PRAZOS DE GARANTIAS

A Garantia foi elaborada considerando todos os materiais e sistemas construtivos efetivamente empregados, e nele constam os prazos de garantia a partir da data do “Habite-se”. Os prazos constantes de Garantia foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes

e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia.

Os prazos constantes neste manual obedecem às recomendações constantes na NBR 15575:2013. No caso das unidades privativas, o proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, de acordo com MANUAL DE USO E OPERAÇÃO, sob pena de perda de garantia.

No caso das áreas comuns, o Síndico/Administração do condomínio se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, de acordo com o MANUAL DE USO E OPERAÇÃO, sob pena de perda de garantia.

O Síndico/Administração é responsável pela manutenção preventiva do condomínio, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no MANUAL DE USO E OPERAÇÃO e legislações e normas das concessionárias e deve ficar atento para as alterações que esses instrumentos possam sofrer ao longo do tempo.

Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos serviços.

Tabela 1 – Prazos de garantia (Norma de Desempenho ABNT NBR 15575-1)

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	PRAZOS DE GARANTIA RECOMENDADOS			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade

Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação e Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação e Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto. Instalações de gás - colunas de gás.				Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metais sanitários/sifões/ligações flexíveis/ válvulas/registros/ralos/tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/ componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		

Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

NOTA

Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, tais como riscos, lascas, trincas em vidros, etc, sejam explicitadas no termo de entrega. Demais componentes (luminárias, cubas, interruptores, registros) seguirão os prazos de garantia do fabricante e conforme termos de garantia entregues juntos desse manual.

5.7. PERDA DE GARANTIA

A perda de garantia se dará nas situações citadas abaixo: Se durante o prazo MANUAL DE USO E OPERAÇÃO

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado e cumprido o que dispõe o MANUAL DE USO E OPERAÇÃO, a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, a Lei 5907/2001 e Decreto 13.251, ambos da Prefeitura Municipal de Salvador, no que diz respeito à manutenção preventiva correta e apresentando a efetiva realização das ações descritas no plano;
- 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 for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;

- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Caso seja realizada limpeza e manutenções inadequadas;
- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela construtora, nas dependências de sua propriedade, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnicas;
- Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação e conforme orientações deste manual;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes não originais e que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Falta de comprovação da realização de manutenções preventivas e corretivas de responsabilidade do proprietário, eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674;
- Se realizado manutenções preventivas e/ou corretivas de responsabilidade do proprietário por pessoas não habilitadas e/ou empresas não capacitadas e/ou especializadas;
- Em caso de não observação às orientações dos FABRICANTES;
- Expiração do prazo de garantia;
- Se a causalidade do problema tiver correlação com fenômenos naturais atípicos na região do empreendimento;
- Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

5.8. EXCEÇÕES / EXCLUSÕES DE GARANTIAS

Correrão por conta do proprietário as despesas referentes a itens de manutenção e conservação normais do imóvel, enquadrando-se nessa condição, dentre outras:

- Limpeza e desobstrução de sifões, ralos e caixas sifonadas;
- Regulagens periódicas de descargas (válvulas e caixas);
- Reaperto de conexões elétricas;

- Limpeza e lubrificação de rodízios, dobradiças, fechaduras e limpeza de trilhos de janela;
- Dedetização e controle de pragas;
- Manutenção do paisagismo e irrigação de jardinagem;
- Repintura periódica de peças de ferro;
- Lavagens e limpezas;
- Revisão periódica de rejuntamentos de cerâmicas, mármore e granitos (se houver);
- Repintura de paredes, portas e rodapés;
- Repintura de quadra de esportes, muros e fachadas;
- Substituição periódica dos selantes das juntas das fachadas;
- Enceramento / impermeabilização periódicos em peças de mármore.

Os materiais que sofram desgaste natural ou acidental em função do uso deverão ser periodicamente substituídos pelo usuário às suas expensas, conforme orientações contidas no manual e termo de garantia do Proprietário, sendo aí considerados, dentre outros:

- 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 descargas (válvulas e caixas).

Não se enquadram nos itens de garantia os serviços ou materiais listados abaixo, dentre outros: Materiais, acessórios e/ou equipamentos com garantias fornecidas pelos próprios fabricantes/ fornecedores (eventuais reclamações deverão ser dirigidas diretamente a eles), tais como:

- Esquadrias de alumínio / vidro temperado;
- Bomba de piscina/Bombas de recalque de esgoto sanitário e águas pluviais / bombas de recalque de água potável.

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

- Vidros;
- Louças sanitárias;
- Metais sanitários.

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

- Motores elétricos;
- Componentes eletro - eletrônicos.

A presente 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;
- Eletrodomésticos;
- Automóveis;
- Decorações e pinturas especiais;
- Roupas, louças e utensílios em geral;
- Indenizações ou reembolsos de qualquer natureza.

5.9. SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Na ocorrência de eventuais vícios de construção na sua unidade ou nas áreas comuns, desde que os componentes e/ou sistemas estejam com os prazos de garantia vigentes, este é o procedimento para a solicitação de Assistência Técnica:

1. O Condômino solicitará formalmente a intervenção da Barcelona Empreendimentos Imobiliários, através dos canais oficiais de reclamação:

E-mail (atendimento@grupoprime.com.br).

2. O Condômino deverá relatar detalhadamente a natureza e a origem do defeito, anexando fotos e vídeos.
3. Após o contato, a Barcelona Empreendimentos Imobiliários terá um prazo de até 03 dias para entrar em contato e agendar a visita.
4. A Barcelona Empreendimentos Imobiliários fará o registro da solicitação através do seu sistema e do seu formulário de Pós Entrega. Nessa ocasião, será feita a análise das garantias e do critério de urgência do serviço.
5. Nas duas situações deverá ser feita a visita ao local do serviço, para verificação da responsabilidade da empresa, ou seja, é vício de construção. É importante que o condômino/condomínio tenha em mãos os registros (Notas fiscais, ARTs, RRTs, certificados...) relativos às manutenções realizadas, conforme estabelecido no **Anexo 07 – Livro de Registro de Manutenção deste manual**.
6. Comprovado que o defeito apontado é vício de construção e está dentro do prazo de garantia estipulado neste manual, portanto de responsabilidade da Barcelona Empreendimentos Imobiliários, esta providenciará o reparo, na data agendada com o cliente.
7. **Os serviços sempre serão realizados em dias comerciais. Segunda a sexta em horário comercial 08:00 às 12:00 e 14:00 às 17:00 h.**
8. Caso não seja responsabilidade da Barcelona Empreendimentos Imobiliários, o proprietário será informado, através de e-mail e/ou do portal do cliente, onde estará descrito o parecer técnico e suas atribuições de responsabilidades para a reclamação.
9. Na ocasião da entrega do serviço será feito uma avaliação do serviço prestado, e registrado no formulário de Pós-Entrega. Nesta ocasião é imprescindível a presença do solicitante ou de outra pessoa responsável.
10. Após validação da conclusão do serviço, a Barcelona Empreendimentos Imobiliários irá enviar

uma notificação formalizando o encerramento e o cliente deverá dar aceite ou contestar em até 03 dias, caso contrário, a solicitação será dada por encerrada.

NOTA

- Nos casos em que as solicitações não sejam procedentes, que decorram do uso inadequado, ou manutenção inexistente poderá ser cobrada uma taxa de prestação de serviços sobre a visita técnica. Cabe ressaltar que nas situações descritas acima será registrada a perda da garantia do sistema e os custos relacionados aos reparos necessários serão de responsabilidade do proprietário/usuário da unidade.
- Algumas garantias de fabricantes ultrapassam a garantia da construção. Para isto anexamos cópia das Notas Fiscais destes materiais que poderão ser contactados diretamente com a sua assistência técnica fornecendo o número da Nota Fiscal e/ou o CNPJ da Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda, nº 20.644.094/0001-49. Vide Anexo 11 – Notas Fiscais de Garantias apartamentos e Anexo 12 – Notas Fiscais de Garantias de equipamentos área comum.
- Caso necessário a retirada de armários e/ou móveis e equivalentes deve ser realizada pelo proprietário/usuários do imóvel/condomínio.

Qualquer atendimento realizado por solicitação por canais não oficiais será por mera liberalidade da **Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

A Barcelona Empreendimentos imobiliários, pode, a qualquer tempo efetuar alteração neste procedimento desde que comunique aos proprietários/condomínio com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

6. DESCRIÇÃO DOS SISTEMAS, CUIDADOS NO USO E MANUTENÇÃO PREVENTIVA

6.1. FUNDAÇÕES

É o sistema construtivo constituído por peças estruturais previamente projetadas, embutidas no terreno da obra, com o objetivo de suportar as cargas solicitadas pela estrutura de uma edificação.

As fundações deste edifício são dos seguintes tipos:

- Corpo da torre - fundação profunda com blocos de fundação apoiados em Estacas tipo Franki, convenientemente dimensionadas para suportar as cargas transmitidas pela estrutura;
- Periferia - fundação profunda com blocos de fundação apoiados em estacas hélice, convenientemente dimensionadas para suportar as cargas transmitidas pela estrutura;
- Sapatas em concreto armado nos Pilares Guarita - P113, P114, P115 e P116 - No Pergolado Pet;
- Estacas trado na Casa de Gás e Casa de Resíduos.

6.2. CONTENÇÕES

É o sistema construtivo constituído por peças estruturais previamente projetadas, com o objetivo de suportar o empuxo do terreno em função da diferença de nível ocasionada pela escavação necessária à implantação da edificação.

São os seguintes os tipos de contenções utilizados neste edifício:

- Cortina de concreto incorporada à estrutura;
- Muro de arrimo em alvenaria de pedra.

CUIDADOS NO USO

- Não remover solo na proximidade das contenções executadas no empreendimento;
- Não realizar perfurações ou demolições parciais da contenção;
- Prevenir ocorrência de infiltrações;
- Manter desobstruídos os drenos tipo "agulheiros";
- A limpeza de elementos da contenção, bem como de componentes adjacentes, nunca deve ser realizada com produtos ácidos, uma vez que a utilização de substância.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Realizar limpeza dos drenos das contenções	Empresa capacitada
Anualmente	Verificar a integridade estrutural das contenções: eventual presença de fissuras, formação de fungos, desagregações, manchas de ferrugem no concreto e outros	Equipe de manutenção local
	Verificar a funcionalidade dos drenos	

6.3. SISTEMAS ESTRUTURAIS

Componentes da edificação que visam garantir a estabilidade e segurança da construção.

A estrutura do edifício, projetada e executada de acordo com as normas técnicas brasileiras vigentes, é constituída por pilares, paredes, vigas e lajes em concreto armado. Durante a execução da obra, os materiais que integram a estrutura foram submetidos aos controles tecnológicos aplicáveis, previstos em norma.

Também foi utilizada estrutura metálica para apoio da cobertura em polycarbonato da entrada do edifício, para o apoio das placas fotovoltaicas, e na estrutura de sustentação do alambrado da quadra.

Observação: De acordo com as normas técnicas brasileiras, a ocorrência de fissuras nos elementos estruturais é considerada tolerável quando não excede o limite calculado ou não apresenta abertura superior a 0,6 mm em qualquer situação.

CUIDADOS NO USO

- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagem de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e a segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como por exemplo, modificação de uso de ambientes e acréscimo de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Fixação de peças suspensas (armários, prateleiras, etc) deve ser feita com buchas de nylon, chumbadores de expansão ou outros dispositivos apropriados em função das cargas atuantes;

- Peso excessivo e/ou fixações impróprias podem redundar em acidentes;
- Prevenir choque de veículos e outros agentes contra pilares e paredes, protegendo-os, se necessário, com dispositivos de proteção apropriados (protetores em espuma, mantas de borracha e outros);
- Evitar atuação de sobrecargas, particularmente no caso de reformas, onde considerável quantidade de sacos de cimento, caixas de material cerâmico e outros volumes podem ser inadvertidamente armazenados sobre lajes e vigas;
- Evitar umedecimento constante e ciclos de umedecimento e secagem dos elementos em concreto armado ou protendido e perfis metálicos;
- Evitar exposição dos elementos em concreto armado ou protendido a substâncias ácidas, óleos e graxas;
- Evitar que animais urinem na base de pilares e outros elementos em concreto armado, alvenaria estrutural e demais componentes estruturais;
- Nunca remover total ou parcialmente pilares, vigas e outros componentes estruturais. No caso de edifícios em alvenaria estrutural, nunca perfurar ou remover paredes ou partes delas sem consulta ao projetista da estrutura da edificação;
- A limpeza de elementos da estrutura, bem como de componentes adjacentes como pisos, envidraçamentos e outros, nunca deve ser realizada utilizando produtos ácidos, visto que a substância ácida empregada poderá atingir a estrutura, vindo a provocar desagregação do concreto e corrosão de armaduras e perfis metálicos estruturais.

6.4. SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS

Sistema composto de paredes constituídas por alvenarias de blocos de vedação, que possuem a finalidade de vedação externa da edificação e/ou de compartimentação de cômodos internos da edificação, podendo conter tubulações embutidas das instalações hidráulicas, elétricas, de gás, telefone, dados ou outras, portanto, para a introdução de acessórios de fixação nessas paredes devem ser consultados os projetos fornecidos, a fim de evitar perfuração de tubos. Sistema composto de paredes constituídas por alvenarias de blocos de concreto.

As paredes internas da unidade, em sua grande maioria, são constituídas por sistemas em drywall (estrutura portante em perfis de aço galvanizado, placas de gesso acartonado nas duas faces da parede, e isolamento acústico em lã de pet apenas na suíte 1). Para a fixação de peças suspensas e manutenção deve ser obedecido o disposto neste manual. É importante que estas fixações sejam realizadas por empresas capacitadas.

O sistema também é constituído por alvenaria de vedação em bloco de concreto, com aplicação de chapisco na estrutura, argamassa de cimento e/ou colagem de chapas de gesso ST (para áreas secas) e RU (para áreas molhadas).

Para a fixação das bancadas da cozinha, área de serviço e sanitários foram feitos reforços estruturais em paredes em drywall, em que possui resistência pontual adequada para fixação das bancadas.

Observação:

- Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes propriedades térmicas e elásticas. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do condomínio, estrutura, vedações e acabamentos podem se comportar de forma diferente, o que pode acarretar o eventual aparecimento de microfissuras localizadas no revestimento das paredes, fato este que não compromete de forma alguma a segurança da edificação;
- De acordo com as normas técnicas brasileiras são considerados toleráveis:
 - Fissuras no sistema de vedações verticais (paredes) ou seus encontros com elementos estruturais, destacamentos entre placas de revestimento e outros seccionamentos do gênero, desde que não sejam detectáveis a olho nu por um observador posicionado a 1,00 m da superfície do elemento em análise, em um cone visual com ângulo igual ou inferior a 60°, sob iluminação igual ou maior que 250 lux, ou desde que a soma das extensões não ultrapasse 0,1 m/m², referente à área total das paredes do ambiente.

CUIDADOS NO USO

- NÃO sobrecarregar as paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação;
- Para fixação de peças suspensas (armários, prateleiras etc.) deve ser feita com buchas de acordo com a carga e o material da divisória (argamassa sobre bloco ou drywall), chumbadores de expansão ou outros dispositivos apropriados, em função das cargas atuantes e do tipo de parede;
- Evitar batidas fortes de portas que possam provocar destacamento de batentes e fissuras no sistema;
- Antes de efetuar um reparo numa parede, proteger previamente os elementos ao seu redor (pisos, móveis, janelas, cubas e tampos de pia, louças sanitárias etc);
- Ao fixar objetos, ou de qualquer forma perfurar paredes de geminação com unidades vizinhas, cuidado para não provocar danos na face oposta da parede;
- Em geral, manchas superficiais podem ser removidas, com limpeza suave, com o uso de um pano umedecido em água morna e detergente neutro. O uso excessivo de força, na limpeza, de paredes pintadas, causará desgaste da tinta, implicando na necessidade de repintura;
- Para limpeza de revestimentos de paredes deverão ser observadas as recomendações do fabricante do material, com relação a métodos e produtos de limpeza;
- Nunca lavar paredes com água corrente;
- Não furar ou remover vergas e contravergas, que são os elementos de concreto armado localizados abaixo e acima de portas e janelas;
- Não retire, altere ou danifique as alvenarias das escadarias;
- Não adicionar ou remover paredes sem consulta ao projetista estrutural do prédio para que sejam verificadas as deformações nas lajes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Verificar a integridade das paredes; Verificar a integridade da fixação de peças suspensas; Verificar a fixação de marcos de portas e janelas; Vistoriar as alvenarias quanto à existência de sobrecarga devido à fixação de estantes, prateleiras, armários etc; Verificar a proliferação de fungos, inexistência de furos e abertura de vãos não previstos no projeto original e impacto na alvenaria	Equipe de manutenção local

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Em caso de serem adicionadas paredes sem consentimento prévio do engenheiro responsável pelo cálculo estrutural do prédio. Essa situação pode gerar deformações e fissuras em andares inferiores
Em caso da não comunicação de ocorrência infiltrações
Vibrações ou grandes impactos que afetam ou danifiquem o sistema
Se forem identificadas fixações não previstas
Reformas, substituições e/ou alterações que alterem as características originais do sistema
Se forem identificados sobrecargas além dos limites normais de utilização previstas nas estruturas ou vedações. As sobrecargas poderão acarretar fissuras ou até o comprometimento de elementos de vedação
Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação em relação ao projeto original ou vãos não previstos

6.5. REVESTIMENTO INTERNO

Acabamento final que visa proporcionar proteção das superfícies e efeito estético.

- Revestimento com argamassa de cimento e pintura;
- Revestimento com chapa de gesso e pintura;
- Revestimento com placas cerâmicas/porcelanatos;
- Revestimento em pastilha de porcelana.

CUIDADOS NO USO

- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Batidas fortes de portas e janelas podem provocar destacamento de batentes e dos revestimentos;
- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Nas áreas internas com pintura, evitar exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas e aberturas;
- Em caso de contato com substâncias que possam provocar 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;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos, que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza de revestimento cerâmico, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Impactos de objetos podem provocar lascamentos e fissuras nos revestimentos cerâmicos. Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;
- Em caso de substituição dos revestimentos cerâmicos, utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte como também o esmalte das peças cerâmicas;
- Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;
- A limpeza e lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas com cerdas macias;
- Não raspe ou remova o rejunte das juntas entre os pisos e os azulejos cerâmicos.

Rejuntos: Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes, assim como para absorver pequenas deformações.

Limpeza das paredes revestidas com argamassa de cimento e pintura

- Em caso de manchas de gordura limpar com água e sabão neutro imediatamente, ou seguir as recomendações técnicas para limpeza dos revestimentos conforme orientação dos fabricantes;
- Limpeza suave com escovas de cerdas macias e detergente neutro. Escovas de cerdas duras e hidrojato com pressões elevadas causarão desgaste da tinta, implicando na necessidade de repintura da parede;

- Para limpeza de 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;
- Em geral, manchas superficiais podem ser removidas com a utilização de água morna, detergente neutro, pequena quantidade de solventes (álcool ou thinner), dentre outros.

Limpeza das paredes revestidas com placas cerâmicas, porcelanatos e pastilhas de porcelana

- Com pano umedecido em água e detergente neutro, ou seguir as recomendações técnicas para limpeza dos revestimentos conforme orientação dos fabricantes;
- Não lavar com água corrente as paredes onde existem quadros de luz e força, interruptores e tomadas, pois as tampas visam proteger o usuário contra eventuais contatos nas partes energizadas, não evitando a entrada de água e consequentemente, um possível curto-circuito;
- Na limpeza, evitar contato com guarnições de portas, armários embutidos e outros, pois a umidade irá prejudicar componentes em madeira, fórmica e outros.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Verificar o estado geral de limpeza e conservação; Verificar a integridade da pintura, eventual presença de umidade, formação de bolor nos tetos de banheiros; Verificar a aderência dos azulejos e desgaste do rejuntamento; Formação de fungos no rejunte, gretamento / formação de micro-fissuras no esmalte dos azulejos, dentre outros. Revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro para evitar infiltração de água, uma vez que o rejuntamento garante sua estanqueidade;	Equipe de manutenção local
	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras; Verificar os rejuntamentos e caso seja necessário realizar sua recomposição	Empresa capacitada
A cada 02 anos	Repintura, após leve lixamento / quebra do brilho da tinta; Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional em azulejos e porcelanatos a cada ano. No caso de rejuntamento com mastique. OBS.: Na repintura proteger pisos, caixilhos, lustres e outros e, sempre que possível, retirar previamente as guarnições de portas e janelas, que deverão ser recolocadas logo após a secagem da pintura da parede	Empresa capacitada
A cada 05 anos	Nos revestimentos localizados em áreas de estar substituir o rejuntamento	Empresa capacitada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos
Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso

Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária
Reformas, substituições e/ou alterações que alterem as características originais do sistema
Danos causados por furos para instalação de peças em geral
Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos
Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária
Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral

6.5.1. REVESTIMENTOS EM PAREDES EM CHAPAS DE GESSO E FORRO DE GESSO

Os revestimentos de chapas de gesso são utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação (blocos de concreto), servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura. Auxiliam na proteção dos elementos de vedação e estruturais contra a ação direta de agentes agressivos.

Para as seguintes áreas, foram utilizadas chapas em gesso com resistência à umidade maior do tipo RU: sanitários, cozinha, área de serviço e WC.

As esquadrias que separam a cozinha, a sala e a suíte 4 estão fixadas no forro de gesso acartonado com a utilização de perfis de aço e MDF. Para a retirada/modificação deste forro deve-se tomar cuidados especiais que garanta a estabilidade destas esquadrias.

No playground coberto, casa de gerador e sala de pressurização além do revestimento e do forro de gesso acartonado comum temos o forro acústico Ridigitone.

No salão de festas e brinquedoteca temos o forro isolante em gesso acartonado acima do forro de gesso acústico Ridigitone.

CUIDADOS NO USO

- No caso de Forros de Gesso, não fixar suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso. Exceção para o forro da área de serviço conforme item 4.8 – Fixação de varal em forro;

- Evitar choques e impactos com objetos pesados, pois dependendo da força e do ângulo de ataque poderão ocorrer marcas danificando o revestimento;
- As arestas das paredes são frágeis, portanto evite choques de objetos com eles, podendo danificar o local e prejudicar sua estética;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos com água e produtos abrasivos;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impactos no forro de gesso que possam danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas etc.), combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos).

Fixação de Objetos em Paredes

- Não permitir a fixação de redes de balanço nas paredes;
- Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilizar parafusos com buchas de nylon ou parafusos apropriados ao revestimento de argamassa (reboco) ou DryWall. O uso de pregos não é aconselhado;
- Para evitar a fragmentação do material, as fixações devem estar suficientemente afastadas (5 cm) das juntas e das extremidades;
- Sempre consulte as plantas para evitar perfurações indevidas em encanamentos;
- Nunca se deve sobrecarregar um móvel, seja ele qual for, sob pena de fragilizar as suas fixações e ver as prateleiras curvarem-se, além de danificar o sistema de vedação;
- Respeite o limite de carga das paredes de alvenaria de 30 kg por ponto.

Fixação de Objetos em Forros de Drywall

- Somente é permitida a fixação de spots de iluminação, luminárias ou outras cargas nos tetos ou forros desde que não excedam a 3 kg por peça;
- O espaçamento entre estas cargas deve ser de no mínimo 50 cm;
- Cargas acima de 10kg, como luminárias e dutos de ar condicionado, devem ser fixadas nos elementos estruturais da edificação, neste caso nas lajes;

- Cargas até 10kg podem ser fixadas apenas no forro localizado na área de serviço, devendo, antes de instalar varais, consultar o item 4.8 – Fixação de varal em forro. Para isso utilizar para a fixação em drywall buchas do tipo basculante próprias para Drywall;
- Sempre que se fizerem necessárias intervenções (colocação de caixas de som, ar-condicionado, luminárias etc.) nos tetos, deve-se evitar cortes nas fixações do forro, uma vez que estas são os suportes das placas. Evite impactos e pendurar equipamentos pesados nos tetos. Para fixação de luminárias, não utilize furadeiras, pois podem acabar perfurando as tubulações existentes (energia, água e esgoto). Utilize uma chave de fenda, de diâmetro da bucha, em movimentos giratórios.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Efetuar limpeza geral das paredes internas, conforme orientações	Equipe de manutenção local
Anualmente	Inspeção para avaliar as condições gerais do sistema: integridade, envelhecimento, descascamento, esfarelamento, adesão e eventuais fissuras Repintar os tetos dos banheiros	Equipe de manutenção local
A cada 03 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Quebras ou trincas por impacto
Uso de pregos na fixação de quadros etc.
Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral
Reformas, substituições e/ou alterações que alterem as características originais do sistema
Vibrações ou grandes impactos que afetem ou danifiquem o sistema
Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor

6.6. REVESTIMENTO EXTERNO

A manutenção do revestimento externo pode oferecer risco de queda de altura. Sempre que a manutenção se realizar em trabalhos acima de 2,0m de altura contrate empresa especializada e

assegure-se que ela cumpra fielmente as premissas da Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho n. 35 (NR35 – trabalhos em altura).

6.6.1. REVESTIMENTO NA FACHADA E PISCINAS - MÁRMORE, GRANITO, PASTILHA DE PORCELANA E PORCELANATO ADERIDOS

Sistema de acabamento final do sistema de revestimento, habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que visa proporcionar proteção das superfícies ou efeito estético.

CUIDADOS NO USO

- O bom funcionamento do sistema do revestimento da fachada e piscinas depende da adequada manutenção preventiva, que consiste em limpeza e revisão dos rejuntamentos;
- Terraços e varandas são considerados como parte das fachadas. Essas não podem receber nenhuma modificação, a exemplo de forma, material de acabamento, cor ou textura, sem a prévia aprovação e consensualização em assembleia do condomínio, bem como aprovação do arquiteto autor do projeto;
- Evitar batidas fortes de portas e janelas que podem provocar destacamento de batentes e dos revestimentos;
- Não pisar e não utilizar como suporte para cargas de qualquer natureza, elementos que tem função eminentemente decorativa, tais como sancas, molduras, capitéis, cornijas, dentre outros;
- Não utilizar máquina de 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;
- Não raspar com espátulas metálicas; utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Utilizar sempre rejuntas constituídos por materiais impermeabilizantes e fungicidas, em atendimento à respectiva normalização técnica;
- O sistema não foi projetado para impactos de objetos que danifiquem, riscuem ou trinquem a superfície provocando destacamento e/ou corpo dos revestimentos;
- Utilizar sempre rejuntas industrializados (similares aos originais com características de desempenho comprovadamente equivalentes) de boa procedência, constituídos por materiais impermeabilizantes, fungicidas, aditivados com resinas acrílicas e adequados à distância entre as placas de revestimento;

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, ou seguir as recomendações técnicas para limpeza dos revestimentos conforme orientação dos fabricantes. Não utilizar produtos químicos para limpeza dos revestimentos, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIUIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Nas piscinas - Inspeccionar a integridade do estado geral de limpeza e conservação, inclusive o rejuntamento, e caso seja necessário, efetuar os reparos nos locais identificados	Empresa especializada
Anualmente	Nas fachadas - Inspeccionar a integridade dos ganchos/aparatos de fixação dos equipamentos suspensos para manutenção de fachada. Inspeccionar a integridade do estado geral de limpeza e conservação, inclusive o rejuntamento das pastilhas/porcelanatos, e caso seja necessário, efetuar os reparos nos locais identificados	Empresa especializada
A cada 02 anos	Realizar a lavagem de fachada	Empresa especializada
A cada 03 anos	Retirar e reaplicar o selante elastomérico utilizado no rejuntamento de marcos de janelas, peitoris, juntas de dilatação e juntas de movimentação, dentre outros	Empresa especializada
	Verificar a presença de fissuras, aderência da argamassa, bem como a aderência das placas cerâmicas	Empresa especializada

PRAZOS DE GARANTIA			
SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES.	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS
Revestimentos de paredes externas em cerâmica (pastilhas) / porcelanato		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência		
PERDAS DE GARANTIA			
Se não forem tomados cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas recomendadas; Se houver utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima; Impactos em desacordo com o descrito na ABNT NBR 15575, que ocasionem danos no revestimento; Danos causados por furos para instalação de peças em geral; Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies; Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados			

6.6.2. FACHADA AERADA (NÃO ADERIDA)

É um tipo de fachada que permite a fixação de revestimento exterior de maneira independente às paredes, criando um espaço entre elas. É um sistema fechado, sem ventilação interna, formando uma câmara de ar que não permite a entrada de água, o que torna o sistema estanque (cria uma bar-

reira entre a parede externa e o ambiente interno), que contribui para evitar infiltrações, para melhor conforto térmico, acústico e energético, maior durabilidade das paredes e lajes, dificulta o fenômeno de eflorescências causado pela umidade e reduz ocorrência de manchas no revestimento externo.

O sistema é formado perfis em alumínio anodizado, fixadores nos grautementos dos blocos e na estrutura por parabolts em aço inox, com **ganchos em aço inoxidável 316 com pintura eletrostática**, com aplicação de porcelanato e rejuntamento das placas com selante silicone **Dowsil CPS** que garante a vedação da fachada contra intempéries.

Este sistema também foi utilizado nos forros das abas nos pavimentos tipo.

Projeto de fachada, com modelo matemático, ensaios de resistência de arrancamento e túnel de vento anexos ao Manual.

CUIDADOS NO USO

- O bom funcionamento do sistema do revestimento da fachada depende da adequada manutenção preventiva, que consiste em limpeza e revisão dos rejuntamentos;
- Terraços e varandas são considerados como parte das fachadas. Essas não podem receber nenhuma modificação, a exemplo de forma, material de acabamento, cor ou textura, sem a prévia aprovação e consensualização em assembleia do condomínio, bem como aprovação do arquiteto autor do projeto;
- Evitar batidas fortes de portas e janelas que podem provocar destacamento de batentes e dos revestimentos;
- Não pisar e não utilizar como suporte para cargas de qualquer natureza, elementos que tem função eminentemente decorativa, tais como sancas, molduras, capitéis, cornijas, dentre outros;
- Não utilizar máquina de 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;
- Não raspar com espátulas metálicas; utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- O sistema não foi projetado para impactos de objetos que danifiquem, riscuem ou trinquem a superfície provocando destacamento e/ou corpo dos revestimentos;

- Utilizar sempre rejuntas industrializados (similares aos originais com características de desempenho comprovadamente equivalentes), no caso específico selante silicone **Dowsil CPS**;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, ou seguir as recomendações técnicas para limpeza dos revestimentos conforme orientação dos fabricantes. Não utilizar produtos químicos para limpeza dos revestimentos, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Não há previsão de fixação de qualquer elemento nesta fachada;
- Em caso substituição, os fixadores devem ter boa qualidade e ser do mesmo material existente.

MANUTENÇÕES PREVENTIVAS

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Inspecionar a integridade dos ganchos/aparatos de fixação dos equipamentos suspensos para manutenção de fachada	Empresa especializada
Anualmente	Inspecionar a integridade do estado geral de limpeza e conservação, inclusive o rejuntamento do porcelanatos, e caso seja necessário, efetuar os reparos nos locais identificados	Empresa especializada
A cada 02 anos	Realizar a lavagem de fachada	Empresa especializada
A cada 03 anos	Retirar e reaplicar o selante elastomérico utilizado no rejuntamento de marcos de janelas, peitoris, juntas de dilatação e juntas de movimentação, dentre outros	Empresa especializada
A cada 05 anos	Verificar, por amostragem, o estado de conservação das peças de fixação. Esta amostragem não pode ser repetida no mesmo local	Empresa especializada

PRAZOS DE GARANTIA			
Sistemas, elementos, componentes instalações.	1 ano	2 anos	3 anos
Revestimentos de paredes externas em cerâmica (pastilhas) / porcelanato		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência		

PERDAS DE GARANTIA
Se não forem tomados cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas recomendadas; Se houver utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima; Impactos em desacordo com o descrito na ABNT NBR 15575, que ocasionem danos no revestimento; Danos causados por furos para instalação de peças em geral; Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies; Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados

De acordo com a Norma de desempenho ABNT NBR 15575:2013, os revestimentos de fachadas são duráveis, mas necessitam de manutenção periódica durante a vida útil do edifício. A falta de manutenção reduz a vida útil e pode causar desprendimento de placas, manchas no revestimento, fissuras, dentre outros e consequente perda de garantia.

6.6.3. REVESTIMENTO EM ALUMÍNIO COMPOSTO (ACM)

O ACM é um composto de Alumínio, a sigla do ACM vem do inglês (Aluminium Composite Material) que significa Material Composto de Alumínio.

O ACM é muito utilizado como revestimento de fachadas e de edifícios. Formado por duas chapas de alumínio pintado de 0,3 mm de espessura e conta com núcleo de plástico em polietileno de baixa densidade que é um termoplástico de elevada qualidade, resistência e leveza. É altamente versátil e 100% reciclável. Possui excelente resistência mecânica e resistência a intempéries.

CUIDADOS NO USO

- Não há previsão de choques, uso de ferramentas perfuro-cortantes ou apoio de qualquer natureza sobre a superfície do ACM;
- Cuidados especiais devem ser tomados quando do acesso à laje de cobertura;
- Recomenda-se a limpeza dos painéis instalados na fachada no mínimo duas vezes por ano com produtos não abrasivos, utilizando água e esponja macia;
- Não é recomendada a limpeza quando a superfície estiver com temperatura superior a 40°C. O ideal é limpar em dias nublados ou pela manhã, evitando que os produtos de limpeza tenham uma secagem muito rápida, ocasionando possíveis manchas;
- Os painéis de **ACM** podem ser limpos com detergentes neutros, diluídos em água. É possível ainda remover pichas, graxas, óleos e outras substâncias não solúveis em água sem danos ao painel, para isso é recomendado o uso de álcool isopropílico. Utilize esponja macia ou pano 100% algodão;
- A lavagem deve ser feita em etapas, iniciando de cima para baixo;
- Não use removedor de tinta na superfície da pintura (poliéster);
- Recomenda-se usar apenas silicone neutro de boa qualidade;
- Não inverta os painéis de ACM durante a instalação (respeite o sentido das setas indicativas), no caso de reposição.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Realizar a lavagem de fachada	Empresa especializada
Anualmente	Inspeccionar a integridade do estado geral de limpeza e conservação, inclusive as vedações entre as placas, e caso seja necessário, efetuar os reparos nos locais identificados	Empresa especializada
A cada 03 anos	Retirar e reaplicar o selante elastomérico utilizado no rejuntamento de marcos de janelas, peitoris, juntas de dilatação e juntas de movimentação, dentre outros	Empresa especializada
A cada anos 05 anos	Verificar, por amostragem, o estado de conservação das peças de fixação. Esta amostragem não pode ser repetida no mesmo local	Empresa especializada

PRAZOS DE GARANTIA		
SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES.	2 ANOS	3 ANOS
Revestimentos de paredes externas em ACM	Revestimento soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas

6.7. PINTURA

Acabamento da edificação, que tem por finalidade: uniformidade de superfície; proteção de elementos estruturais, reboco, gesso acartonado além de conforto e estética, pela utilização de cores.

CUIDADOS NO USO

- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Não fixar objetos como quadros, cartazes, folhas, etc., com qualquer tipo de material adesivo. A fixação desses objetos deve ser feita com buchas e parafusos específicos para a função;
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos como ácidos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o contato com pontas de lápis ou canetas;
- Não utilizar álcool para limpeza de áreas pintadas;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol utilizando cortinas nas janelas;
- Limpeza em paredes e tetos: para remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar-se de

espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície;

- Em caso de manchas de gordura limpar com água e sabão neutro imediatamente;
- Procure manter os ambientes bem ventilados para evitar o aparecimento de mofo, umidade e maus cheiros. Em um dia ensolarado, preferencialmente seco, abra as janelas por no mínimo uma hora. Atenção quanto a portas batendo e queda de objetos devido a rajadas de vento;
- Em dias chuvosos, evitar a abertura de janelas para não umedecer e danificar a pintura interna;
- A inspeção da superfície pintada deve ser realizada periodicamente para avaliar as condições da área pintada e verificar a ocorrência de descascamento, esfarelamento, perda de cor, manchas, proliferação de microrganismos, trincas e fissuras e verificar a necessidade de possíveis ações de manutenção ou limpeza.

LIMPEZA DAS FACHADAS REVESTIDAS COM ARGAMASSA E PINTURA

- Na limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Em caso de manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro imediatamente;
- A limpeza deve ser suave com escovas de cerdas macias e detergente neutro. Escovas de cerdas duras e hidrojato com pressões elevadas causarão desgaste da tinta, implicando na necessidade de repintura da parede.

Em geral, manchas superficiais podem ser removidas com a utilização de água e detergente neutro.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Limpar os tetos das áreas úmidas. Análise das áreas metálicas pintadas e repintura das mesmas	Equipe de manutenção local
Anualmente	Realizar a inspeção para avaliar as condições gerais da pintura interna e tetos, analisando envelhecimento, perda de brilho, descascando, esfarelamento e eventuais fissuras Verificar a integridade da pintura, eventual presença de umidade, formação de bolor nos tetos de banheiros	Equipe de manutenção local
	Caso necessário realizar pintura nova. Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (de quina a quina), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede. Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada
A cada 2 anos	Lavação da fachada para remover eventuais sujidades e produtos provenientes das chuvas da superfície pintada para que sua durabilidade seja garantida	Empresa capacitada

A cada 3 anos	As áreas devem ser pintadas evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Empresa capacitada
A cada 5 anos	A renovação da pintura é de grande importância para garantir uma nova camada protetora sobre a original	Empresa capacitada

LIMPEZA DE PAREDES E TETOS

A manutenção das pinturas e revestimentos internos pode oferecer risco de queda de altura em locais de proximidade de janelas e gradis. Sempre que a manutenção se realizar em trabalhos acima de 2,0m de altura contrate empresa especializada e assegure-se que ela cumpra fielmente as premissas da Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho n. 35 (NR35 – trabalhos em altura).

O principal cuidado na hora de limpar paredes, tetos e fachadas é para que a pintura não seja danificada.

Desta forma, recomenda-se fazer a limpeza o quanto antes, para que a sujeira não fique impregnada à tintura. No entanto, deve-se tomar cuidado, pois nenhuma limpeza é recomendada em paredes que tenham sido pintadas em menos de 30 dias, pois sua coloração pode ser afetada.

CUIDADOS EM PAREDES INTERNAS	
01	Para evitar o acúmulo de poeiras aconselha-se utilizar frequentemente espanadores para tirar o pó não deixando assim que ela fique escura pela poeira
02	Quando aparecerem pequenas sujeiras e manchas, assim como marcas de dedos, encosto de cadeira, marca de cabeça, lápis, insetos e outras pequenas sujeiras, as mesmas podem ser removidas com flanelas ou esponjas macias umedecidas levemente em água e detergente neutro diluído (5% em água). Após a limpeza enxaguar com pano levemente umedecido com água, deixar secar naturalmente
03	Ao limpar a superfície efetuar pequenos movimentos circulares e leves, pois movimentos com média ou forte pressão poderão riscar a parede e danificar a tinta. A limpeza deve ser homogênea em toda a superfície pintada
04	Evitar o acúmulo de água nas superfícies pintadas, destacando-se que não recomendamos o uso de equipamentos que utilizam água quente ou vapor, pois podem gerar manchamentos indesejáveis
05	Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos e álcool
06	Quanto ao aparecimento de mofo, a superfície deve ser limpa utilizando-se de uma solução de água e água sanitária na proporção de 5:1 (5 de água por 1 de água sanitária). Enxaguar com água potável. Observar os demais procedimentos de limpeza. Para evitar o mofo manter os ambientes bem ventilados
07	Evitar manchas de tintas de caneta, pois as mesmas dificilmente são retiradas na limpeza, exigindo repintura

6.8. PISOS CIMENTADOS / PISO ACABADO EM CONCRETO / CONTRAPISO

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos ou servir de base para assentamento de revestimentos. Nestes tipos de pisos são normais o aparecimento de microfissuras.

As garagens, rampas e depósitos nas garagens são dotadas de pisos de concreto de alto desempenho e devem, assim como todos os outros elementos dessa edificação, receber cuidados em seu uso. Fissuras de retração são normais nestes pisos.

Seguem abaixo as principais diretrizes para isso.

CUIDADOS NO USO

- Evitar a queda de objetos pesados e/ou pontiagudos sobre o piso, o que poderá provocar fissuras, estilhaçamentos ou outros danos;
- Evitar o emprego de fogo e outras fontes de calor que possam aquecer os pisos de maneira importante, sendo que as dilatações poderão provocar destacamento ou ruptura do piso;
- Evitar a impregnação dos pisos com tinta de caneta, vinho, massa de tomate e outros, o que redundará em manchas de difícil remoção;
- Ter cuidado ao lavar os pisos para que as bases das portas não sejam molhadas, pois as madeiras laminadas podem ser danificadas com a ação da umidade;
- Consultar os croquis de localização antes de perfurar qualquer peça e os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas. Não executar furo no contrapiso ou piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Proteger adequadamente os pisos com papelão, plástico bolha ou outros, durante a mudança, reforma, repintura ou outro evento do gênero. O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Em caso de danos, principalmente em áreas externas, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada;
- No caso de demolição parcial do piso, atentar para não provocar deformações, destacamentos, depressões, saliências, fissuras ou outras imperfeições, tanto no piso remanescente como no trecho novo;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos ou contrapiso;
- Ao reparar ou substituir o piso da unidade autônoma, cuidado para não danificar tubulações embutidas no contrapiso, não perfurar eventuais impermeabilizações ou mudar as carac-

terísticas acústicas do piso, o que viria a causar transtornos e eventuais desavenças com o vizinho do imóvel inferior;

- Na limpeza, não raspar com espátulas metálicas, utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Os pisos não devem ser lavados com máquinas de hidrojateamento com elevada pressão, o que provoca gradativa remoção do rejuntamento, originando problemas de infiltração de umidade e diminuição da durabilidade do piso, além de causar péssimo aspecto ao mesmo;
- Nunca utilizar ácidos, soda cáustica ou produtos abrasivos na lavagem dos pisos, pois os mesmos corroem o material de rejuntamento.

Pisos das Garagens

Foi aplicado nos pisos das garagens o selador Impershock da marca MMV Industria de Soluções em Higiene.

O selador é indicado para aplicação em pisos porosos e em área externas em geral, o alto teor de sólidos na formulação proporciona um excelente resultado com a aderência ao acabamento final de cera.

Cuidados

Além dos cuidados acima, deve-se:

- Lavar apenas com água, se necessário, utilizar apenas detergente neutro diluído com água;
- Reaplicar selador no piso anualmente.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Efetuar inspeções nos pisos, verificando estado geral de limpeza e conservação e procurando identificar destacamentos, fissuras, falhas nos selantes das juntas de dilatação e de movimentação, falhas do rejunte nos encontros com vasos sanitários, ralos e outros	Equipe de manutenção local
A cada 03 anos	Reaplicar hidrofugante em pisos externos e em pisos internos molháveis	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 05 anos	Em pisos internos, substituir o selante das juntas de dilatação	Empresa capacitada / empresa especializada
	Reaplicar hidrofugante em pisos internos de áreas secas	

6.9. PISO ACADEMIA

O piso instalado na academia é do tipo piso vinílico em réguas ACE Impressionfloor®. Este tipo de piso é indicado para uso em áreas de tráfego intenso, como lojas, escritórios, academias, restaurantes, hotéis e em todos os ambientes onde as características técnicas e estéticas são fundamentais.

Principais Características

- Capa de Uso de 0,5mm de PVC puro;
- Altíssima resistência e durabilidade ao tráfego intenso;
- Grupo T de abrasão;
- Oferece fácil manutenção, com tratamento de superfície;
- Plastificante livre de ftalato prejudiciais a saúde: DOP, BBP, DBP, DIDP, DNOP, DINP;
- Ecológico: Possui o selo de certificação sustentável FloorScore®;
- Contribui na pontuação LEED Scorecard, reconhecidas pela USGBC, em até 1 ponto pelo conteúdo de reciclagem e 1 ponto pela qualidade interna do ar.

MANUTENÇÕES PREVENTIVAS

- Retirar todo o pó e partículas sólidas, usando mop pó ou vassoura de cerdas macias;
- A limpeza diária deverá ser feita apenas com um pano/mop úmido e detergente neutro na diluição indicada pelo fabricante;
- A lavagem do piso deve ser com uma enceradeira de baixa rotação com disco de baixa abrasão com o mínimo de água possível;
- Durante a lavagem utilize apenas a água na quantidade necessária para ativar o detergente, não é necessário uso de água em abundância, pois o excesso pode consequentemente causar algum tipo de infiltração e descolamento. Em seguida, retirar todos os resíduos e enxaguar;
- Após o enxágue, efetuar a secagem com um pano / mop bem seco;
- Para um acabamento com mais brilho, faça aplicação da cera acrílica, recomenda-se aplicar quatro camadas finas de cera acrílica com mop cera, deixando secar no mínimo 30 minutos entre as camadas. Liberar o local para uso, apenas depois de se certificar que o piso esteja totalmente seco, o que poderá levar aproximadamente 2 horas;

- As recamadas de cera vão depender do uso do local e da manutenção diária. Para um procedimento detalhado, consulte as empresas indicadas no final;
- O uso da cera não é obrigatório, mas a aplicação da mesma facilita a limpeza diária e propicia maior brilho;
- A limpeza regular é mais econômica e eficiente que uma limpeza profunda e esporádica.

Manutenção diária/ periódica

- Varrer o piso com vassoura de pelo macio ou mop pó;
- Limpar o piso com detergente neutro na proporção de 1:10 (1 parte de detergente para 10 partes de água), utilizando pano e rodo ou mop;
- Após secar, aplicar uma camada fina de cera acrílica (NÃO OBRIGATÓRIO).

Recomendação de conservação

- Proteger os pés dos móveis com revestimento sintético, feltro e carpete a fim de evitar que risque o piso;
- Móveis e cadeiras com pés giratórios devem ter borracha macia de boa qualidade e preferencialmente 5 cm de diâmetro. Rodízios rígidos e finos marcam o piso assim como rodízios de borracha preta;
- Rodízios de silicone e poliuretano são os mais recomendados;
- Lembre-se de limpar o rodízio das cadeiras sempre que fizer a limpeza do piso. Caso elas não sejam limpas, funcionarão como uma lixa e causará um desgaste excessivo no piso, podendo causar encardimento e inclusive danificando a superfície;
- Os pés dos móveis devem ser paralelos ao plano de apoio de forma a apoiar totalmente no piso sem nenhuma parte pontiaguda;
- Nunca utilizar produtos à base de petróleo, como thinner, solventes, querosene, etc., pois os mesmos poderão manchar o piso. Caso ocorra derramamento de algum desses produtos, lavar o local imediatamente;
- Não utilizar palha de aço (Bombril), esponja Scott Bryte, ou sapólios para remover sujeiras difíceis;
- Nunca permita que qualquer tipo de material feito de ferro ou composto similar, fique em contato direto com o piso vinílico, pois caso entre em processo de oxidação (ferrugem), poderá ocasionar manchas irreparáveis e de difícil remoção;

- Sendo necessário o arraste de móveis e/ou equipamentos, sugerimos que os mesmos sejam calçados com um feltro, para não danificarem a superfície do piso;
- Sugerimos para uma melhor conservação do piso, que sejam seguidas as recomendações de limpeza e manutenção;
- Para a retirada de manchas de cola, utilizar uma esponja de dupla face umedecida com álcool. Este procedimento é válido somente para piso sem tratamento;
- Recomenda-se também a utilização de equipamentos para a limpeza, como mop, detergentes, enceradeiras de empresas especializadas na área;
- Siga sempre as instruções dos fabricantes dos produtos de limpeza.

PERDA DE GARANTIA

Não realização dos cuidados e da manutenção preventiva.

6.10. REVESTIMENTOS DE PISOS E PAREDES, TAMPOS E BALCÕES EM PEDRAS NATURAIS

Revestimentos com função decorativa e preparo específico para serem utilizados em pisos e paredes, interna ou externamente, com fixação por processo normatizado. São utilizadas também em elementos arquitetônicos. Por serem extraídas de jazidas naturais, notam-se diferenças de tonalidade e desenho como características naturais e aceitas nestes tipos de revestimentos, que podem ou não receber acabamento ou tratamento específico. Características como dureza, composição mineralógica, porosidade e absorção de água são específicas para cada tipo de pedra.

CUIDADOS NO USO

- Deve-se evitar arrastar móveis e outros objetos sobre os pisos, e também a queda de objetos pesados e/ou pontiagudos sobre o piso;
- Deve-se evitar o emprego de fogareiros e outras fontes de calor que possam aquecer os pisos ou tampos de maneira importante, já que as dilatações podem provocar destacamentos e rupturas;
- Deve-se evitar a impregnação dos tampos com materiais gordurosos, tinta de caneta, vinho, café, massa de tomate e outros, o que redundará em manchas de difícil remoção;

- Sempre que agentes causadores de manchas caírem sobre a superfície, procurar limpá-los imediatamente com um pano absorvente ou papel toalha;
- Deve-se ter cuidado ao lavar os pisos para que as bases das portas não sejam molhadas, pois as madeiras laminadas podem ser danificadas com a ação da umidade;
- Em áreas muito úmidas como banheiros e lavanderias, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar aparecimento de fungos ou bolor, e sempre utilizar produtos de limpeza específicos para pedras que evitam a proliferação desses agentes;
- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os croquis de localização e os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- No caso de pisos externos em pedras naturais, nos dias de chuva o piso poderá se tornar escorregadio, devendo, portanto, ser acessado com muito cuidado;
- Sempre que possível utilizar capachos ou tapetes nas entradas para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;
- Utilizar protetores de feltros e / ou mantas de borrachas nos pés dos móveis com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Durante a mudança, reforma, repintura ou outro evento do gênero, proteger adequadamente os pisos com papelão, plástico bolha ou outros;
- Não colocar vasos de planta diretamente sobre as pedras naturais pois podem ocorrer manchas, tanto pela percolação de água através da terra vegetal como pela própria de posição de pétalas e folhas;
- Não usar máquina de alta pressão para a limpeza, o que provoca danos ao rejuntamento, infiltração de umidade / manchas nas pedras, perda de brilho e prejuízos à própria durabilidade do revestimento. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Utilizar sabão neutro próprio para lavagem de pedras. Não utilizar produtos que contenham em sua composição cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático;
- Na limpeza rotineira de pedras polidas, em tampos de pias ou balcões, sempre remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio ou escova de pelo. Nos pisos, utilizar vassoura de pelo ou MOP, sempre sem aplicar pressão excessiva. Em seguida, utilizar pano umedecido com água ou solução diluída de detergente neutro e secagem / brilho com pano macio de algodão;

- Na tentativa de remover manchas de gordura ou outras, molhar bastante o piso com antecedência e promover escovação com água morna e detergente neutro. Persistindo a mancha, recorrer a empresa especializada em limpeza de pedras.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Reaplicar a cera específica no caso de pedras polidas em áreas secas, protegidas por cera	Equipe de manutenção local
	Reaplicar a cera específica no caso de pedras polidas em pisos com moderada circulação de pessoas, balcões, tampos, etc	Equipe de manutenção local
Anualmente	Efetuar inspeções nos pisos, verificando estado geral de limpeza e conservação e procurando identificar falhas nos selantes das juntas de dilatação, falhas nos rejuntamentos entre placas, falhas do rejunte nos encontros com vasos sanitários, ralos, banheiras e outros, procurando também detectar placas soltas, rachadas, manchadas ou de qualquer forma danificadas	Equipe de manutenção local
	Inspecionar e completar os rejuntamentos nos tampos de pia de cozinha	Equipe de manutenção local
	No caso de pedras polidas em áreas molháveis, protegidas por hidrofugantes, deve-se reaplicar o hidrofugante específico	Equipe de manutenção local
	Calafetações ao redor de ralos, louças e metais sanitários (vaso sanitário, pedestais de lavatórios, etc.) devem ser feitas com mastique ou massa de calafetação apropriada, vedando-se o emprego de massa de vidro ou outros materiais que provocam manchas nas pedras	Equipe de manutenção local
A cada 03 anos	Em pisos ou paredes externas, substituir o selante das juntas de dilatação ou movimentação	Equipe de manutenção local
A cada 05 anos	Para pisos executados com pedras polidas, reexecutar totalmente o polimento dos pisos internos com moderada circulação de pessoas	Empresa especializada

6.11. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Componente construtivo de alumínio cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

As portas de alumínio que separam os halls sociais do hall de serviço não podem ter fechaduras, ou serem obstaculizadas, já que fazem parte da rota de fuga.

As de esquadrias de alumínio são com pintura eletrostática bronze 1002.

CUIDADOS NO USO

- Os trincos não devem ser forçados, sendo sempre manuseados com suave pressão;
- As janelas Maxim Ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de

chuvas moderadas verificar o travamento obrigatório. A **abertura máxima é de 30 cm a partir da fachada**. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações;

- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e, em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, no mínimo, a cada 3 meses;
- Para limpeza dos maxim ar deve-se utilizar equipamentos apropriados e/ou retirar o freio para abertura integral da folha e novamente fazer a sua colocação com o máximo de 30 cm de abertura;
- As janelas e portas 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 vazamento de água para o interior do ambiente;
- NÃO usar em hipótese alguma saponáceos ou compostos com pós abrasivos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na pintura, tornando o acabamento opaco;
- NÃO utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro;
- NÃO utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo a vida do acabamento superficial do alumínio;
- 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;

- NÃO remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma mistura de água e detergente neutro e, logo após, passe uma flanela seca;
- Quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição pode haver ácidos ou componentes incompatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Verificar o estado geral de limpeza e conservação das esquadrias, as condições de braços, pivôs, pinos, trincos, fechos, dobradiças, roldanas, rolamentos, deslizantes em náilon, escovas, guarnições, vedantes, freios, placas de vidro, massa de vidro, drenos, selante nos encontros da esquadria com o contorno do vão introduzido na parede	Equipe de manutenção capacitada
	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. Verificar nas janelas Maximar 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 qualquer 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	Equipe de manutenção local
A cada 08 anos	Substituir partes móveis (deslizantes em náilon, roldanas etc) e elementos de vedação (gaxetas, escovas, selante no contorno do vão etc), promovendo remontagem e reaperto geral da esquadria	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 16 anos	Promover a reanodização do alumínio, substituir todas as partes móveis e de estanqueidade acima indicadas, remontando a janela e reinstalando no vão	Empresa especializada

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Efetuar inspeções nos pisos, verificando estado geral de limpeza e conservação e procurando identificar destacamentos, fissuras, falhas nos selantes das juntas de dilatação e de movimentação, falhas do rejunte nos encontros com vasos sanitários, ralos e outros	Equipe de manutenção local
A cada 03 anos	Reaplicar hidrofugante em pisos externos e em pisos internos molháveis	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 05 anos	Em pisos internos, substituir o selante das juntas de dilatação	Empresa capacitada / empresa especializada
	Reaplicar hidrofugante em pisos internos de áreas secas	

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária
Se forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir

6.12. GUARDA-CORPOS

Componente construtivo, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. As esquadrias também abrangem corrimão, guarda-corpo, batentes, gradis, alçapões, painéis de fachada e outros elementos arquitetônicos.

CUIDADOS NO USO

- Realizar a limpeza com produto apropriado e pano macio periodicamente. Não utilizar na limpeza os seguintes produtos: detergentes ou saponáceos, esponjas de aço, de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo; Produtos ácidos ou alcalinos, pois sua aplicação pode manchar ou tornar opacos os tratamentos superficiais; objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de cantos de difícil acesso, podendo esta operação ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias; Não utilizar produtos derivados do petróleo, como vaselina, removedor, thinner, etc, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, irão provocar danos à pintura;
- Os guarda-corpos não foram projetados para receber cargas adicionais sobre sua estrutura, tais como fechamento de varandas, dentre outros. Caso haja o fechamento de varas o mesmo deverá ser realizado a partir do piso.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Trimestralmente	Realizar a limpeza de toda a peça (guarda-corpo), inclusive as guarnições de vedação, com uma solução de água e detergente neutro, a 5%, com auxílio de esponja ou pano macio	Equipe de manutenção local

Semestralmente	Reaperto de parafusos que fixam os componentes dos guarda corpos; Verificação das fixações dos perfis estruturais	Equipe de manutenção local
	Caso seja perceptível situações que comprometam a segurança estrutural, realizar reforço das fixações dos perfis estruturais	Empresa especializada
	Verificar o estado da pintura durante as operações de limpeza. Caso sejam percebidos pontos de desgaste por carga excessiva ou influência de agentes externos, como intempéries ou umidade; Caso hajam aspectos de desgaste realizar a repintura com empresa especializada	

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
A realização de alterações, ou se houver deficiência de manutenção e estes fatos gerem efeitos ou danos neste componente
A execução dos serviços de revisão, consertos ou reparos por pessoal não autorizado pela Construtora
com fornecimento de materiais e serviços pelo adquirente, usuário ou por terceiros
Se houver danos por mau uso ou desrespeito dos limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas do guarda corpo
A realização de reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, alterando o projeto original

6.13. ESQUADRIAS E ELEMENTOS EM AÇO

Componente construtivo, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

As esquadrias também abrangem corrimão, guarda- corpo, batentes, gradis, alçapões, painéis de fachada e outros elementos arquitetônicos.

CUIDADOS NO USO

- A limpeza das esquadrias e elementos em aço deverá ser feita com solução de água e sabão neutro industrializado, com auxílio de esponja macia;
- NÃO usar em hipótese alguma saponáceos ou compostos com pós abrasivos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo, que possam danificar a pintura das esquadrias e elementos em aço;
- NÃO usar produtos ácidos, alcalinos, vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto químico derivado do petróleo, pois sua aplicação poderá danificar a pintura, alterando o seu acabamento;
- NÃO utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de

difícil acesso. Essa operação poderá ser realizada com auxílio de um pincel de cerdas macias embebido em solução de água e detergente neutro;

- NÃO utilizar jato de água de alta pressão (lava-jato) para lavagem de esquadrias e/ou elementos em aço.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADES	RESPONSÁVEL
Quinzenalmente	Limpar as esquadrias e elementos em aço com solução de água e sabão neutro industrializado, com auxílio de esponja macia e pano	Equipe de manutenção local
Mensalmente	Verificar o estado geral de limpeza e conservação das esquadrias e elementos em aço, as condições de fechos, fechaduras, dobradiças, roldanas e rolamentos e, caso seja necessário, acionar a empresa responsável para repintar as partes que apresentarem estado inicial de oxidação e lubrificar as partes móveis das esquadrias	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
Semestralmente	Verificar o estado geral de limpeza e conservação das esquadrias e elementos em aço, substituindo as peças que apresentarem estágio avançado de oxidação. As peças que não forem repintadas, quando apresentarem estágio inicial de oxidação, poderão evoluir para um estágio avançado de oxidação, o que obrigará a sua substituição	Empresa capacitada
	Realizar a pintura das esquadrias e elementos em aço expostos a intempéries, de acordo com o padrão originalmente adotado	Empresa capacitada

6.14. VIDROS

Sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias, divisórias ou painéis internos e externos forros, coberturas, parapeitos, fachadas, dentre outros, com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

CUIDADOS NO USO

- Os vidros foram dimensionados com espessura compatível com as solicitações normais de uso, não devendo ser submetidos a impactos ou torções originadas de manobras inadequadas dos caixilhos;
- Não alterar a coloração ou a transparência original das placas de vidro, o que pode repercutir em maior absorção de calor, fissuras e rupturas;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a placa de vidro; utilizar os puxadores, fechos e trincos;
- Não apoiar escadas ou quaisquer objetos sobre as placas de vidro ou mesmo sobre os perfis dos vidros encaixilhados, mesmo que seja vidro temperado ou laminado;

- Não submeter as placas de vidro ao calor proveniente de fogo e outras fontes;
- Não submeter as placas de vidro a agentes ácidos ou alcalinos, como soda cáustica, respingos de pastas e argamassas de cimento ou cal, respingos de pintura com cal etc.;
- Instruir as crianças para não provocarem impactos nas placas de vidro e evitarem choques nas portas de vidro temperado localizadas em halls de entrada e outras dependências do edifício;
- No caso de substituição, utilizar vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho, dentre outras). Todos os vidros abaixo de 1,10m de altura são laminados;
- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície;
- Para sua limpeza usar apenas água ou vinagre de álcool. Não utilizar soluções ácidas ou alcalinas, materiais abrasivos, como palha de aço ou escovas de cerdas duras;
- Não raspar o vidro com facas, espátulas e ferramentas semelhantes.

VOCÊ SABE COMO LIMPAR O VIDRO?



 Não bater no vidro com objetos duros ou pontiagudos.	 Iniciar a limpeza do vidro com espanador para retirar a poeira grossa depositada em sua superfície.	 Usar pano úmido com detergente neutro ou sabão neutro dissolvido em água.	 Enxague com água limpa em abundância para retirar o excesso de produto.
 Um pano limpo e macio com álcool pode ser usado para desengordurar, passando um pano seco em seguida para tirar possíveis manchas.	 Não use produtos químicos severos, abrasivos, soluções de limpeza de base ácida ou alcalina, lã de aço ou lâminas metálicas.	 A permanência de gotas d'água pode provocar manchas, deve-se removê-las, mantendo o vidro seco e limpo.	

Suporte Técnico:
Professor Pedro Pina

bahia vidros 15 anos

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Inspecionar vidros de segurança autoportantes (portas em halls de entrada e outros), verificando se não estão comprimidos, se não ocorrem pequenos estilhaçamentos, etc.; Inspecionar vidros de segurança autoportantes (portas em halls de entrada e outros), verificando o estado de conservação de chapas de apoio, molas, pivôs, dobradiças, fechaduras e outros, observando também a presença, integridade e aderência das fitas sinalizadoras auto aderidas em portas e outros componentes	Equipe de manutenção local
Semestralmente	Para vidros autoportantes regular pivôs, molas, dobradiças e fechaduras / trincos	Empresa especializada
Anualmente	Inspecionar vidros encaixilhados, procurando verificar a ocorrência de fissuras, lascamentos, diminuição da transparência pela ação de substâncias ácidas ou alcalinas, etc. Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local
	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
A cada 05 anos	Para vidros autoportantes substituir pivôs e molas, trocando ainda outros componentes que apresentem desgaste	Empresa especializada

GARANTIA

A fixação do vidro e as instalações de guarnições e acessórios é de 1 ano.

PERDAS DE GARANTIA

Se dá perda de garantia com todas as condições já descritas acrescidas de aplicação de película que aumente a absorção de calor. Não estão cobertas pela garantia as peças que apresentem desgaste natural pelo tempo de uso.

6.15. PORTAS DE MADEIRA

Componente construtivo, de madeira, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

CUIDADOS NO USO

- As portas devem ser manobradas com cuidado, evitando-se batidas fortes contra a aduela / marco, acionamento inconveniente do trinco ou da fechadura;
- Para evitar batidas fortes, provocadas por corrente de vento, as folhas de porta devem ser

mantidas na posição aberta com pequenos contrapesos no piso (pesos para portas) ou fixadores nas paredes/pisos. Nas áreas de cozinha, sanitários, área de serviço e varanda os fixadores não podem estar no piso;

- Não pendurar objetos nas maçanetas das portas, nem exercer força ou peso sobre as mesmas;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias/portas não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Portas enceradas ou envernizadas devem receber limpeza com flanela seca; portas pintadas podem ser limpas com pano levemente umedecido e sabão de coco ou detergente neutro. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Nunca esfregue ou friccione repetidamente no mesmo lugar, pois irá danificar a cera ou a pintura;
- Para limpeza dos espelhos das fechaduras e das maçanetas utilize flanela levemente embebida em água morna, podendo-se empregar pequena quantidade de detergente neutro. Logo em seguida, secar e lustrar com flanela seca. Nunca utilizar produtos abrasivos, palha de aço e outros;
- Nunca expor as portas ao contato direto com água, pois a mesma pode ser danificada devido a isso.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Lubrificar as dobradiças com óleo mineral fino (óleo "Singer"), lubrificando o mecanismo ou o cilindro das fechaduras com pulverização de fino pó de grafite	Equipe de manutenção local
Anualmente	Verificar o estado geral de limpeza e conservação das portas, alinhamento e posição dos pinos das dobradiças, folgas no contorno da folha de porta, funcionamento da fechadura (perfeito encaixe da lingueta e do trinco na testa e na contratesta da fechadura, eventual empenamento ou presença de lascamentos na folha de porta ou na aduela, efetividade da fixação das dobradiças, fechaduras e guarnições / alisares)	Equipe de manutenção local
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz; Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade, onde for necessário; Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação; Verificar a vedação e fixação dos vidros	Empresa capacitada / empresa especializada

A cada 02 anos	Retirar a fechadura expondo seus mecanismos internos, remover excessos de graxa com um pincel umedecido com thinner e reaplicar graxa lubrificante em todas as partes móveis	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 03 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada; No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada
A cada 05 anos	Proceder a revisão dos mecanismos das fechaduras, substituindo peças desgastadas, molas frouxas e outras	Empresa capacitada
A cada 12 anos	Proceder a nova cromação das maçanetas, dos espelhos, das testas e contratestas das fechaduras (Zona urbana)	Empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta
Arrombamentos ou violações
Defeitos de ferragens adquiridas pelos clientes
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária
Não estão cobertos pela garantia as peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso
Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais

6.16. IMPERMEABILIZAÇÕES

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação destrutiva de fluídos ou vapores e da umidade especialmente em áreas molhadas. No Horto Parque Barcelona também estão impermeabilizados os boxes dos sanitários, os ralos e os encontros de parede e piso na parte seca dos sanitários, na cozinha e área de serviço, além de toda a varanda e áreas técnicas.

As áreas molháveis não são estanques e, portanto, o critério de estanqueidade não é aplicável. A impermeabilização utilizada em cada local segue a tabela abaixo:

- Sanitários, varandas, áreas técnicas, área de serviço e cozinha dos apartamentos: Argamas-sa polimérica;
- Piscina: Manta asfáltica 4 mm, tipo III, PP aderida com asfalto oxidado;

- Quadra, Play Descoberto, Deck da piscina, Circulação, parque infantil, Sauna: Manta asfáltica 4mm, PP, Tipo III, aderida com asfalto oxidado;
- Calha da borda infinita da piscina: Poliuretano;
- Área da laje de cobertura da G1 no estacionamento de visitantes (descoberto), lajes da Cobertura, Casa de Lixo e Gás, da Cobertura do Reservatório Superior: Manta asfáltica 4mm, PP, Tipo III, aderida a chama de maçarico;
- Rampa descoberta de veículos: Radcon;
- Contenção em concreto: Adição Admix da Penetron ao concreto e utilização de manta mac dren para direcionar escoamento da água;
- Reservatórios de água, inclusive teto: Argamassa polimérica flexível.

CUIDADOS NO USO

- Nos boxes de chuveiro, pisos de cozinhas, banheiros, áreas de serviço e varandas e áreas técnicas evitar rasgos e perfurações nos pisos e paredes, danos aos rejuntamentos e outros;
- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Não permitir a fixação de fixadores de portas, antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos, por meio de fixação com buchas, parafusos, pregos ou chumbadores sobre lajes impermeabilizadas. É recomendado o uso de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem a necessidade de remoção ou causa de danos. Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, o serviço deverá ser realizado por meio de empresa especializada em impermeabilização, com o devido registro das obras, conforme descrito nas Normas Técnicas Brasileiras;
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos e desobstruídos;
- Lavar os reservatórios somente com produtos químicos adequados e recomendados, conforme o tipo de impermeabilização adotado, utilizando empresa especializada;
- Manter os reservatórios/piscinas vazios somente o tempo necessário para sua limpeza. Nunca poderá ser esvaziado as duas câmaras da reserva de incêndio ao mesmo tempo. Pelo menos 50% da reserva necessária, deverá ser mantida conforme normas do Corpo de Bombeiros Militar da Bahia;

- Não utilizar máquinas de alta pressão nas áreas impermeabilizadas, principalmente em juntas de dilatação, 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 as Normas Técnicas Brasileiras;
- 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;
- Não introduzir objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação. Consulte sempre os projetos e detalhamentos, antes de fazer qualquer perfuração no imóvel a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Observar atentamente os tetos de cozinhas, banheiros, áreas de serviço e terraços, examinando eventuais infiltrações de água a partir do pavimento superior	Equipe de manutenção local
	Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelas, efetuar a limpeza. Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta. Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 03 anos	Remover rejuntamentos antigos e aplicar novos rejuntas nos lavatórios, tampos de pia de cozinha, encontros com frontões, encontros dos frontões com as paredes, etc.	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 05 anos	Remover massa plástica e reassentar cubas de pias ou lavatórios com o mesmo material	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 10 anos	Substituir a impermeabilização e os correspondentes revestimentos aderidos	Empresa capacitada / empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Utilização de produtos e equipamentos inadequados para limpeza de áreas que possuam tratamento impermeabilizante e exposição do sistema à altas temperaturas
Danos causados por perfuração nas áreas impermeabilizadas, danos ocasionados ao sistema por instalações de equipamentos inadequados e/ou reformas em geral que afetem a integridade do sistema

6.17. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, eletromecânicos, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água fria potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, mantendo o padrão de potabilidade, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da edificação.

As Instalações Hidráulicas são constituídas pelas seguintes partes:

Água:

- Pontos de água (fria e quente);
- Prumadas de água (fria);
- Ramais de distribuição de água (fria e quente)
- Tubulação de água quente tipo CPVC nos ramais dos apartamentos, a partir do local do aquecedor, com isolamento térmico elumaflex obrigatório pelas Normas do IPTU Verde;
- Pontos de esgoto de águas servidas:
- Prumadas coletoras principais de esgoto;

Águas Pluviais:

- As prumadas da torre são em PVC antirruído;
- Águas de chuvas ou de lavagem são normalmente coletadas pelas redes pluviais e transportados por prumadas para as saídas do edifício.

Ralos:

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção;
- Nas áreas externas do Playground foram instalados ralos do tipo sekapiso além de uma calha no deck da piscina;
- Na Quadra de Tênis foram instalados ralos tipo calha;

- Na varanda, sanitários das suítes e áreas internas do Playground há o sistema de ralo oculto que proporcionam um acabamento melhor para a unidade;
- Ralos sifonados e sifões têm “fecho hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros:

- **Registros de gaveta para água fria:** válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulação da vazão de água, ou fechamento. Verificar onde tem.
- **Registro de pressão:** válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulação da vazão de água, ou fechamento, instalados nos chuveiros.
- **Monocomandos (água fria e quente):** válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulação da vazão de água, ou fechamento, instalados nas bancadas dos sanitários das suítes.

Reservação Inferior: a rede de água fria segue do hidrômetro de entrada para duas câmaras de reservação inferiores.

Reservação Superior: a água fria segue das câmaras inferiores para as 02 câmaras superiores através de um sistema automático de bombas. Nestas câmaras há uma parte destinada ao sistema de combate a incêndio que não poderá ser alterada ou utilizada para outro fim.

Bombas de recalque: a água é bombeada dos reservatórios inferiores para os reservatórios superiores. O bombeamento é controlado por um sistema eletromecânico.

Distribuição de água fria: as tubulações da rede de água fria seguem para o barrilete provenientes do reservatório superior. Após o barrilete, as tubulações alimentam os andares, quando se denominam “prumadas de água fria”. Nas unidades, as prismadas sofrem derivações dotadas de registros de manobra, após os quais passarão a ser chamados de ramais de distribuição de água, que alimentam os diversos pontos, tais como: vasos sanitários, chuveiros, pias, etc.

O abastecimento dos pavimentos é realizado da seguinte forma:

- Pavimento cobertura por gravidade;
- Do 37º Pavimento Tipo até 36º Pavimento Tipo através de sistema de pressurização instalado na área coberta do Pavimento Cobertura, ou seja, abaixo do reservatório superior;
- Do 35º Pavimento Tipo ao 28º Pavimento Tipo por gravidade.

Sistema de redução de pressão: foram instalados redutores de pressão com a finalidade de garantir o funcionamento de torneiras, descargas, proteger tubulação de redução do consumo de água.

As válvulas redutoras de pressão de água potável estão instaladas na G2. São 05 conjuntos (operação e reserva) da seguinte forma:

- Um conjunto atende mezanino, play, G1, G2 e G3 e áreas externas destes pavimentos. Esta válvula está regulada com a pressão de saída 2,3 kgf/cm², 23 mca, conforme estabelecido em projeto;
- Um conjunto atende os apartamentos do 3º Pavimento Tipo ao 1º Pavimento Tipo. Esta válvula está regulada com a pressão de 3,2 kgf/cm², 32 mca, conforme estabelecido em projeto;
- Um conjunto atende os apartamentos do 11º Pavimento Tipo ao 4º Pavimento Tipo. Esta válvula está regulada com a pressão de 5,8 kgf/cm², 58 mca, conforme estabelecido em projeto;
- Um conjunto atende os apartamentos do 18º Pavimento Tipo ao 12º Pavimento Tipo. Esta válvula está regulada com a pressão de 8,4 kgf/cm², 84mca, conforme estabelecido em projeto;
- Um conjunto atendo os apartamentos do 26º Pavimento Tipo ao 19º Pavimento Tipo. Esta válvula está regulada com a pressão de 10,5 kgf/cm², conforme estabelecido em projeto.

Sistema de extravasão: conjunto de componentes destinado a escoar o eventual excesso de água de reservatórios nos quais foi superado o nível de transbordamento.

Sistema de aviso: tubulação de extravasão destinada a conduzir parte do excesso de água para um local visível, servindo de aviso de falha no sistema de automático de nível do edifício. Estes locais são os seguintes:

- Na fachada da escada, área do pergolado metálico;
- Na entrada social 01, área do pergolado metálico.

Sistema de limpeza dos reservatórios: utilizado para o esvaziamento dos reservatórios para limpeza ou manutenção.

Sistema de pressurização de água: sistema destinado a garantir a alimentação de água fria com pressão mínima estabelecida em projeto nos pontos mais críticos do edifício, quando necessário.

Do 37º Pavimento Tipo até 36º Pavimento Tipo através de sistema de pressurização instalado na área coberta do Pavimento Cobertura, ou seja, abaixo do reservatório superior.

Identificação: os componentes do sistema de água fria (ex. tubulação, registros, etc.) são identificados conforme as Normas Técnicas Brasileiras.

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA

Nos shafts de hidráulica dos pavimentos, localizados no hall de serviço do pavimento, encontra-se a infraestrutura para instalação dos hidrômetros individualizados por apartamento. Estes hidrômetros permitem a medição do consumo de água e devem ser adquiridos junto com a concessionária.

CUIDADOS NO USO

- NÃO jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelo, fio dental, etc.;
- NUNCA jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- NÃO deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha;
- NUNCA suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- NÃO aperte em demasia as torneiras, registros e misturadores de sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- NÃO permitir sobrecarga de louças ou outros materiais sobre bancadas de pia, lavatórios, tanques de lavar, etc.;

- NÃO devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- Quando em uso mantenha os registros de gaveta totalmente abertos. (No caso de registros semiabertos, o atrito da água promoverá desgaste da cunha, o que inviabilizará a completa interrupção do fluxo de água quando for desejável);
- Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o “fecho hidráulico” dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- A falta de uso prolongado nos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, NUNCA com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- NÃO utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, produtos ácidos ou cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;
- Não obstruir o “ladrão” ou tubulações do sistema de aviso;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, a fim de não o desconectar do motor;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes, provocando vazamentos indesejáveis;
- Nos sistemas com previsão de instalação de componentes por conta do cliente (exemplo chuveiros, duchas higiênicas, aquecedores), os mesmos deverão seguir as características definidas no MANUAL E TERMO DE GARANTIA para garantir o desempenho do sistema;
- Não efetuar alterações na regulação das válvulas redutoras de pressão;
- No caso de existência de sistema de pressurização de água, os equipamentos deverão estar regulados para manter a parametrização da pressão e não comprometer os demais componentes do sistema;

- Realizar a limpeza frequente de ralos, caixas sifonadas, sifões de pias, lavatórios e tanques de lavar roupa, removendo cabelo, fibras de piaçava, palitos de fósforo, areia ou outros resíduos quaisquer, não usando instrumento pontiagudo; não raspar ou bater no fundo e laterais dos ralos e caixas sifonadas em PVC, evitando-se danificá-los. Após limpeza, deixe a água correr abundantemente, inclusive para recompor os fechos hídricos;
- Realizar a verificação e limpeza das caixas de gordura que coletam os despejos das cozinhas; não danificar ou remover os septos dessas caixas em hipótese alguma;
- Após limpeza, desinfetar ralos, sifões, caixas sifonadas e outros com cloro ativo / água sanitária;
- Limpar periodicamente os crivos de chuveiros e duchas e os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Limpar e verificar periodicamente regulagem do mecanismo da caixa de descarga;
- Para limpeza de torneiras, canoplas de registros e de válvulas de descarga e quaisquer peças cromadas ou em aço inox, utilize flanela levemente embebida em água morna, podendo-se empregar pequena quantidade de detergente neutro. Logo em seguida, secar e lustrar com flanela seca. Nunca utilizar produtos abrasivos, palha de aço e outros;
- Para limpeza de louça sanitária utilize escova de piaçava ou plástico e pano ou esponja embebida em solução de água morna e detergente neutro, e em seguida enxágue abundantemente. Não utilize escovas de aço, saponáceos e outros materiais abrasivos.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Trimestralmente	Limpar os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc) e jogando água limpa a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto	Equipe de manutenção local
Semestralmente	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras e crivos dos chuveiros, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação. Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga de caixas ou válvulas de descarga. Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo da caixa acoplada Limpar as válvulas reguladoras de pressão instaladas no Pavimento G2	Empresa capacitada / empresa especializada
Anualmente	Verificar estado geral de limpeza e conservação de ralos, sifões, caixas sifonadas, caixas de gordura e outros, além do fluxo livre de água lançada nessas peças; Verificar estado geral de limpeza e conservação, funcionamento e estanqueidade de torneiras, registros, chuveiros, duchas, louças sanitárias, caixas acopladas	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 02 anos	Substituir os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 04 anos	Substituir gaxetas, anéis o' rings e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento	Empresa capacitada / empresa especializada

A cada 08 anos	Proceder a nova cromação das torneiras e canoplas de registros e de válvulas de descarga, em áreas localizadas no litoral	Empresa especializada
A cada 12 anos (interior / atmosferas não agressivas),	Proceder a nova cromação das torneiras e canoplas de registros e de válvulas de descarga, em áreas localizadas no interior e/ou com atmosferas não agressivas	Empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Retirada do lacre de segurança;
Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação
Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas)
Instalação ou uso incorreto dos equipamentos
Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face)
Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc
Se for constatada a falta de troca dos vedantes das torneiras
Se for constatada a falta de limpeza nos aeradores, crivos de chuveiros e válvulas redutoras de pressão, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmos
Se for constatada a retirada dos elementos de apoio peça de apoio, coluna da pia etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada
Se for constatado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários
Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica
Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante
Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto
Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária
Danos causados por perfuração nas áreas impermeabilizadas, danos ocasionados ao sistema por instalações de equipamentos inadequados e/ou reformas em geral que afetem a integridade do sistema

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA
Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento
Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso ou manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados no sistema ou mesmo uso incorreto destes
Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários
Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária
Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas)
Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas
Se constatada falta de limpeza nos aeradores, provocando acúmulo de resíduos neles
Se constatada falta de troca dos vedantes das torneiras
Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento

6.18. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação, conforme projeto específico elaborado dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras (ABNT) e analisado por concessionária local.

Cada unidade de seu edifício possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos:

- Tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- Tomadas especiais de energia, para ligação de máquinas domésticas, tais como lavadora e secadora de roupas, lavadora de louças, forno de micro-ondas;
- Tomadas de energia para abastecimento de carros elétricos com potência de 3600 watts;
- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- Sensores de presença;
- Quadro elétrico localizado na área de serviço. O mesmo é entregue com todos os seus componentes identificados com suas correspondentes destinações, composto por disjuntor geral com dispositivo diferencial residual (DR) que desliga todos os circuitos; **Anexo 03 - Identificação dos Quadros de energia dos apartamentos** segue esta identificação;
- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Modificações de Plantas

- Existem dois arquivos da Planta 08 –Pavimento Tipo para todas as opções de lay-out ofertadas na comercialização, opção 02, 03, 04 e 05, um do 1º ao 16º Pavimento tipo e outro do 17º ao 36º;
- Existem dois arquivos específicos da Planta 08 do Pavimento tipo, sendo 01 para o apartamento 3302 e outro para os dois apartamentos do 37º.

Circuito:

É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada.

Quadro Elétrico:

É composto por disjuntor geral com dispositivo diferencial residual (DR) que desliga todos os circuitos, e por diversos disjuntores secundários, que desligam os seus respectivos circuitos. Esse disjuntor diferencial tem ainda a função de segurança de todos os circuitos elétricos contra as correntes de fuga provocadas por aparelhos eletrodomésticos ou instalação elétrica em más condições de conservação.

Medição Individualizada

Na garagem 01, em dois compartimentos distintos, sendo um para os apartamentos com terminação 01 e um para os apartamentos com terminação 02, encontra-se a infraestrutura para instalação dos medidores individualizados por apartamento. Estes medidores permitem a medição do consumo de energia e devem ser solicitados a sua instalação junto a Coelba.

CUIDADOS NO USO

- NÃO sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de benjamins ou dispositivos similares nas tomadas);
- Realizar o reaperto das conexões dos quadros elétricos periodicamente;
- Utilizar proteção individual (exemplo: estabilizador de voltagem) para equipamentos mais sensíveis como computadores, home theater, central de telefone etc;
- Verificar e garantir o aterramento das instalações; só empregar eletrodomésticos cujo plug apresente o terceiro pino (terra);
- Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso o mesmo venha novamente a desligar-se, chamar um técnico especializado para verificar o problema;
- Em caso de necessidade de interromper o fornecimento de energia, se houver dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral ou disjuntor diferencial / residual;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomenda-se desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição e o disjuntor junto ao medidor da Coelba referente ao apartamento;
- Em caso de ausência prolongada, fins de semana inclusive, desligar o disjuntor do aquecedor elétrico, tipo boiler, que foi instalado pelo proprietário/usuário;

- Ao adquirir um aparelho elétrico, verificar se o local definido para a sua instalação está provido de condições adequadas conforme a especificação do fabricante e do projeto;
- NÃO produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois ocorrerá sobrecarga e os disjuntores dos circuitos sobrecarregados desligam-se automaticamente. Mesmo assim há possibilidade de superaquecimento da fiação, com risco de danos às instalações elétricas e aos aparelhos, e até mesmo riscos de incêndio;
- Caso o disjuntor DR desarme, basta girar sua chave para armá-lo novamente. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e acione um eletricitista para procurar qual equipamento elétrico ou qual defeito está causando fuga de corrente;
- Desligar e religar periodicamente os disjuntores diferenciais do Quadro Elétrico;
- Evitar o acúmulo de sujeira nas tubulações e quadros de luz e força. Evitar o acesso de roedores e baratas aos fios e cabos, caixas de distribuição, quadros de medição e outros;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano seco.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada inspeção	A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados); Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha ou, mais apropriadamente, botas de borracha, e nunca segurar dois terminais elétricos (fios) ao mesmo tempo; Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reaperto de terminais de tomada e interruptores, desligar os disjuntores correspondentes	Empresa especializada
Semestralmente	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada e voltará após alguns segundos. Caso isso não ocorra, substituir o disjuntor DR por outro de mesmo modelo e mesma capacidade	Empresa especializada
Anualmente	Verificar o estado de limpeza e conservação das caixas de entrada e distribuição, dos contatos elétricos, estado de conservação e de funcionamento do DR e dos demais disjuntores, funcionamento de tomadas e interruptores, luminárias, estabilizadores de tensão, chuveiros, torneiras elétricas e outros componentes das instalações elétricas. Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo suas peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz). Nas inspeções, procurar verificar a temperatura dos cabos, quadros e disjuntores. Aquecimento anormal indica falhas em contatos elétricos, excesso de fios no mesmo eletroduto, sobrecargas etc, requerendo medidas corretivas. Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz)	Empresa especializada
A cada 02 anos	Rever estado de isolamento das emendas de fios e substituir ou complementar fita isolante quando esta se apresentar solta ou desgastada; Reapertar todas as conexões do Quadro de Distribuição	Empresa especializada
A cada 10 anos	Substituir o disjuntor diferencial residual (DR) do Quadro Elétrico	Empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Retirada do lacre de segurança
Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem
Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos antigos (que não atendem à normatização vigente) e de equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionam o desarme dos disjuntores
Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis
Se for evidenciada qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais
Não obediência aos manuais específicos de cada equipamento eletroeletrônico
Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito

6.19. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinado a conduzir água da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da edificação.

No 7º Pavimento Tipo, acima da caixa de hidrante, existe uma ventosa da prumada dos hidrantes com a função de expelir o ar retido na prumada.

Central de Alarme endereçável: Este equipamento recebe os sinais dos detectores de fumaça e dos alarme quebra-vidros. Ela está instalada na portaria de forma que em qualquer incidente o porteiro tem conhecimento de qual o ponto que merece ser obrigatoriamente verificado. Acolada a ela tem uma sirene que alerta o porteiro para a ocorrência do incidente.

Alarme quebra vidros: A função destes alarmes é ser acionado manualmente pelo morador/usuário. Com este acionamento a é ligada as sirenes dos pavimentos e a aciona o alarme interno da Central Endereçável com identificação do ponto alarmado e, também, aciona o sistema de pressurização localizado no Mezzanino.

Reserva de Técnica de Incêndio (RTI): garante que o sistema de incêndio nunca fique sem água.

Distribuição: através das tubulações de incêndio, são alimentados os sistemas de hidrantes, pressurizados por conjuntos motobomba. Estes equipamentos são acionados automaticamente.

Sistema de redução de pressão: foram instaladas redutoras de pressão com a finalidade de garantir o funcionamento do sistema.

A válvula redutora de pressão da prumada de incêndio está instalada na área técnica do mezanino com acesso pela circulação do elevador de emergência/carga do Play Ground e atende do 7º Pavimento Tipo à G3.

Extintor: equipamento portátil de acionamento manual, constituído de recipiente e acessórios contendo o agente extintor destinado a combater princípios de incêndio.

Rede de Hidrantes: sistema de combate a incêndio composto por reserva de incêndio, bombas de incêndio (quando necessário), rede de tubulação, hidrantes, mangueiras e outros acessórios.

Mangueiras: componentes integrantes da rede de hidrantes destinados a conduzir e direcionar água da fonte de abastecimento aos focos de incêndio, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da edificação.

As Mangueiras de borracha são revestidas de lona composta por fio sintético com diâmetro de 40 a 65 mm, normalmente acomodada dentro das caixas metálicas dos hidrantes e conectada aos registros, tendo em sua extremidade o esguicho metálico. Podem estar enroladas ou dobradas para serem prontamente utilizadas em situação de incêndio.

De acordo com o projeto preventivo de incêndio da edificação, estão dispostos, nas áreas comuns, extintores portáteis de incêndio de diversos tipos e para diversos fins (classes de extintores comentadas abaixo). Os extintores são constituídos de:

Temos, assim, a seguinte classificação:

Fogo Classe A: fogo em materiais de uso comum, tais como madeira, tecidos, papéis, borracha e plástico, para os quais a água é importante agente refrigerante e extintor.

Fogo Classe B: fogo em líquidos inflamáveis, óleos, tintas e gases inflamáveis, para cuja extinção é importante o efeito de supressão de oxigênio, garantido pelo agente extintor.

Fogo Classe C: fogo em equipamento elétrico ligado, para o qual um agente extintor não condutor é requerido.

Fogo Classe D: fogo em metais combustíveis, como o potássio, sódio, magnésio, titânio, zircônio e lítio, que requer um agente extintor do tipo pó químico.

Em cada extintor há um selo com indicação do uso adequado em cada classe de material. Portanto, é importante que você, usuário, fique familiarizado com as indicações presentes em cada rótulo.

Para melhor identificação da localização dos extintores foram distribuídas placas de sinalização e nos pisos das garagens foram pintados quadrados de sinalização e de demarcação de área a permanecer desimpedida e livre de objetos.

PPCI – Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio: O plano de prevenção e proteção contra incêndio, também conhecido como PPCI, tem como objetivo garantir a segurança e preservar as estruturas das edificações, estabelecendo um conjunto de medidas de prevenção e de extinção em caso de incêndio. Esse, regido pela lei de número 14.376/2013, é obrigatório para as edificações multifamiliares, ou condomínios, sendo obrigação do síndico a contratação de profissional habilitado para a confecção desse.

CUIDADOS NO USO

- Somente tente combater pequenos focos de incêndio;
- Somente manuseie os extintores caso você se sinta apto a combater um incêndio;
- Aprenda a manusear corretamente os extintores e se familiarize com o sistema;

- Nunca combata o foco de incêndio por mais de um minuto! Após este período, um incêndio pode tomar grandes proporções;
- Assim que possível, acione o alarme da edificação e o Corpo de Bombeiros pelo telefone 193.

Princípio de incêndio

- No caso de princípio de incêndio ligar para o Corpo de Bombeiros. Automaticamente os membros da brigada de incêndio devem entrar em ação;
- Desligar as chaves ou disjuntores gerais de energia e o registro de gás;
- Dirigir-se para as rotas de fuga.

Em situações extremas

- Acolha crianças, idosos e animais domésticos que estejam no recinto ou próximos do foco de incêndio, levando-os para lugar seguro;
- Evacue imediatamente o local;
- Não utilize os elevadores sociais, desça ou suba pelas escadas ou utilize o elevador de emergência/carga;
- Informe a portaria para avisar aos demais moradores;
- Acione o **Corpo de Bombeiros** através do telefone **193**;
- Não se preocupe com joias, dinheiro, documentos e outros, tudo isso é passível de ser recuperado posteriormente com relativa facilidade, a saúde e vida não. Em locais onde haja fumaça, manter-se junto ao chão para respirar melhor. Usar, se possível, um lenço ou pano molhado junto ao nariz;
- Sempre que passar por uma porta, fechá-la sem trancar;
- Sempre descer/buscar a base da edificação, nunca subir;
- Se não for possível sair, esperar por socorro, mantendo os olhos fechados e ficando junto ao chão;
- Uma vez que tenha conseguido escapar, não retorne;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão; se estiver quente não abra;
- Em ambientes esfumaçados, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor;
- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes;
- Fogo nas roupas: não corra. Se possível envolva-se num tapete ou tecido qualquer e role no chão;
- Não procure combater o incêndio, a menos que saiba manusear o equipamento de combate.

TIPOS DE INCÊNDIO E EFICIÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS DE EXTINÇÃO

TIPO DE INCÊNDIO	MANGUEIRA DE ÁGUA	EXTINTORES		
		ÁGUA PRESSURIZADA	GÁS CARBÔNICO	PÓ QUÍMICO SECO
Em madeira, papel, pano, borracha	ÓTIMO	ÓTIMO	Pouco eficiente	Sem eficiência
Gasolina, óleo, tintas, graxa, gases	Contra indicado: Espalha o fogo	Contra indicado: Espalha o fogo	Bom	ÓTIMO
Equipamentos elétricos	Contra indicado: conduz eletricidade	Contra indicado: Conduz eletricidade	ÓTIMO	Bom: pode causar danos em equipamentos delicados
Em metais e produtos químicos	Contra indicado: Não apaga e aumenta o fogo			Bom

Observe as instruções de uso que aparecem no Quadro de Instruções afixado no corpo do extintor para que você possa usá-lo corretamente, quando for necessário. Elas devem estar legíveis, sem rasuras, não devendo estar riscadas ou encobertas por outras informações. O quadro a seguir informa as classes adequadas dos agentes extintores para cada tipo de material em chama:

TIPO DE MATERIAL EM CHAMA	AGENTE EXTINTOR		
	ÁGUA	GÁS CARBÔNICO (CO ₂)	PÓ QUÍMICO
Classe A – Papel, madeira, tecidos etc.	Excelente, porque molha o material	Não recomendável	Não recomendável
Classe B – Gasolina, óleo, tintas etc.	Não recomendável, porque espalha o incêndio	Excelente, porque não deixa resíduos	Excelente. O pó abafa o fogo e a cortina criada protege o operador
Classe C – Equipamentos elétricos, motores, chaves de luz etc.	Não recomendável, porque conduz eletricidade	Excelente, porque não é condutor, não deixa resíduos e não danifica o equipamento	Excelente, porque não é condutor de eletricidade e protege o operador

- O extintor de incêndio que tiver sido usado, mesmo parcialmente, deve ser encaminhado imediatamente a uma empresa de manutenção registrada no Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro) para que seja efetuada a recarga;
- Verifique sempre o indicador da pressão do extintor cujo ponteiro deve estar sobre a faixa verde, o que quer dizer que o extintor está pressurizado e pronto para uso. Os extintores cujo agente extintor é o Dióxido de Carbono (CO₂) não possuem indicador de pressão; por isso é necessária a inspeção de seis em seis meses;
- Mantenha a área onde os extintores estão localizados desimpedida e livre de objetos;
- Alerta-se que o agente extintor pode danificar equipamentos elétricos e componentes da edificação – situações que não estão cobertas pela garantia;

- Durante a utilização do extintor de CO₂, a mão que direciona o jato extintor deve estar empunhando a manopla e não o bocal do extintor. Isso porque, em uso, o CO₂ resfria o bocal a baixíssimas temperaturas e, se empunhado erroneamente, o usuário pode sofrer queimaduras;
- Oriente crianças e adolescentes sobre o uso e a importância da manutenção do perfeito estado dos extintores e para que eles zelem por esse sistema;
- Siga as orientações de uso descritas no rótulo do extintor.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, às diretivas da ABNT NBR 5674 e às normas específicas do sistema, quando houver;
- Quinzenalmente deve ser realizado um teste no sistema, inclusive com a simulação de falta de energia da Coelba e do gerador;
- Utilize somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- A Norma Brasileira **ABNT NBR 12962** – Inspeção manutenção e recarga em extintores de incêndio, exige que sejam feitas manutenções periódicas em três níveis, sendo eles:
 - 1 - Lacre(s) violado(s) ou vencido(s) e Quadro de instruções ilegível ou inexistente;
 - 1 ou 2 - Inexistência de algum componente - Validade da carga de espuma química e carga líquida;
 - 1 ou 3 - Mangueira de descarga apresentando danos, deformação ou ressecamento;
 - 2 - Extintor parcial ou totalmente descarregado; Mangotinho, mangueira de descarga ou bocal de descarga, quando houver, apresentando entupimento que não seja possível reparar na inspeção e Defeito nos sistemas de rodagem, transporte ou acionamento;
 - 3 - Corrosão no recipiente e/ou em partes que possam ser submetidas à pressão momentânea ou estejam submetidas à pressão permanente e/ou em partes externas contendo mecanismo ou sistema de acionamento mecânico; Data do último ensaio hidrostático igual ou superior a cinco anos e Inexistência ou ilegibilidade das gravações originais de fabricação ou do último ensaio hidrostático.

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Uso indevido das condições descritas neste Manual e no selo contido no corpo dos extintores
Má estocagem, transporte inadequado e não obediência aos avisos de manter a área dos extintores desimpedida

6.20. SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

A sinalização de emergência tem como finalidade orientar os usuários quanto à rota de fuga, existência de equipamentos de combate a incêndio e alertas, alertando para os riscos existentes e garantir que sejam adotadas ações adequadas à situação de risco, que orientem as ações de combate e facilitem a localização dos equipamentos e das rotas de saída para abandono seguro da edificação em caso de incêndio.

A sinalização de emergência faz uso de símbolos, mensagens e cores, definidos pela Instrução Técnica IT -20/2017 do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Bahia, que devem ser alocados convenientemente no interior da edificação, estrutura ou áreas de risco, segundo os critérios desta IT-20/2017 e estão de acordo com o Projeto de Combate a Incêndio e Pânico constante do **Anexo 09 – Lista Mestra de Projetos**.

Esta sinalização não pode ser modificada sem alteração no Projeto de Combate a Incêndio com a devida aprovação no Corpo de Bombeiros Militar da Bahia.

Tipos de sinalização

A sinalização de emergência divide-se em sinalização básica e sinalização complementar, conforme segue:

Sinalização básica

A sinalização básica é o conjunto mínimo de sinalização que uma edificação deve apresentar, constituído por 4 categorias, de acordo com sua função:

Proibição

Visa a proibir e coibir ações capazes de conduzir ao início de incêndio ou ao seu agravamento.

Alerta

Visa a alertar para áreas e materiais com potencial de risco de incêndio, explosão, choques elétricos e contaminação por produtos perigosos.

Orientação e salvamento

Visa a indicar as rotas de saída e as ações necessárias para o seu acesso e uso.

Equipamentos

Visa a indicar a localização e os tipos de equipamentos de combate a incêndios e alarme disponíveis no local.

Sinalização complementar

A sinalização complementar é o conjunto de sinalização composto por faixas de cor ou mensagens complementares à sinalização básica, porém, das quais esta última não é dependente.

A sinalização complementar tem a finalidade de:

- Complementar, através de um conjunto de faixas de cor, símbolos ou mensagens escritas, a sinalização básica, nas seguintes situações:
 - Indicação continuada de rotas de saída;
 - Indicação de obstáculos e riscos de utilização das rotas de saída;
 - Mensagens específicas escritas que acompanham a sinalização básica, onde for necessária a complementação da mensagem dada pelo símbolo;
 - Informar circunstâncias específicas em uma edificação, estrutura ou áreas de risco, por meio de mensagens escritas;
 - Demarcar áreas para assegurar corredores de circulação destinados às rotas de saídas e acesso a equipamentos de combate a incêndio e alarme, em locais ocupados por estacionamento de veículos, depósitos de mercadorias e máquinas ou equipamentos de áreas fabris;
 - Identificar sistemas hidráulicos fixos de combate a incêndio.

Rotas de saída

Visa a indicar o trajeto completo das rotas de fuga até uma saída de emergência (indicação continuada).

Obstáculos

Visa a indicar a existência de obstáculos nas rotas de fuga, tais como: pilares, arestas de paredes e vigas, desníveis de piso, fechamento de vãos com vidros ou outros materiais translúcidos e transparentes etc.

Mensagens escritas

Visa a informar o público sobre:

- Uma sinalização básica, quando for necessária a complementação da mensagem dada pelo símbolo;
- As medidas de proteção contra incêndio existentes na edificação, estruturas ou áreas de risco;
- As circunstâncias específicas de uma edificação, estruturas e áreas de risco;
- A lotação admitida em recintos destinados a reunião de público.

Demarcações de áreas

Visa a definir um leiaute no piso, para informar aos usuários as rotas de saída e os equipamentos de combate a incêndio e alarme, em áreas utilizadas para depósito de materiais, instalações de máquinas e ou equipamentos industriais e em locais destinados a estacionamento de veículos. Identificação de sistemas hidráulicos fixos de combate a incêndio.

Visa a identificar, por meio de pintura diferenciada, as tubulações e acessórios utilizados para sistemas de hidrantes e chuveiros automáticos quando aparentes.

6.21. ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Em caso de falta de fornecimento de energia elétrica pela concessionária o grupo gerador será automaticamente acionado e em alguns segundos a transferência é efetuada, energizando os circuitos de emergência que alimentarão a iluminação de um ponto no hall íntimo das suítes e toda a área comum.

Este ponto do hall íntimo das suítes só acenderá, automaticamente, se, e somente se, houver falta de energia da concessionária e o gerador de emergência entrar operação. Este ponto não pode ser interligado a nenhum outro sob risco de incêndio e mortes. Ele é comandado diretamente pelo quadro elétrico existente na Casa do Gerador.

CUIDADOS NO USO

- Manter o equipamento permanentemente conectado à rede de energia para que as baterias permaneçam sempre carregadas e o sistema de iluminação de emergência seja acionado automaticamente no caso de interrupção da energia elétrica;
- Quando necessário, trocar as lâmpadas das luminárias observando a mesma potência e mesma tensão (voltagem);
- Não utilizar o local onde estão instalados os equipamentos como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio;
- Evitar acesso de umidade às baterias e demais equipamentos do sistema;
- Limpar as luminárias somente com pano seco, espanador e escova de cerdas macias.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Verificar o funcionamento das luminárias, desconectando-as da rede elétrica: se não acenderem, examinar se o interruptor / seletor está na posição correta. Caso esteja, a luminária apresenta irregularidade e deve ser acionado um profissional habilitado para avaliação do equipamento Verificar a carga das baterias (visor / indicador na cor verde)	Equipe de manutenção local
Anualmente	Remover produtos de oxidação em contatos elétricos, terminais das baterias e outros	Empresa capacitada
Eventualmente	Substituir das luminárias e eventualmente das baterias	Equipe de manutenção local

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e na fiação, causada por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas;
Não estão cobertas pela garantia as peças e elementos que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso

6.22. PORTAS CORTA-FOGO

Portas constituídas por folha, batente ou marco, ferragens e, eventualmente, mata-juntas e bandeira, que atendam às características das Normas Técnicas Brasileiras retardando a propagação de fogo e calor de um ambiente para o outro, assegurando a evacuação das pessoas em casos de incêndio na edificação.

As portas de acesso à área das Casa de Bombas e Casa de Máquinas sob o reservatório Superior, a porta de acesso à Casa de Máquinas do elevador de Emergência/Cargas e a porta de acesso ao Mezzanino tem chaves e devem permanecer sempre trancadas com controle de acesso, ou seja, somente pessoas autorizadas podem ter acesso à estes ambientes. Em nenhuma hipótese prestadores de serviço de concessionárias poderão ter acesso ao telhado sem estar devidamente acompanhados.

CUIDADOS NO USO

- As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático;
- Uma vez aberta, para fechá-la basta soltar a porta, não sendo recomendado empurrá-la ou forçá-la para obter fechamento mais rápido;
- Para que exerça sua função, é terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, o que pode inclusive danificar a folha da porta;
- É vedada a utilização de pregos, parafusos e realização de perfurações na folha da porta, o que altera suas características de estanqueidade, comprometendo seu desempenho contra a ação do fogo;
- Quando for efetuada a repintura das portas, deve-se cuidar para que não sejam pintadas a placa de identificação do fabricante, nem o selo da ABNT;
- As crianças devem ser instruídas a não se dependurar nas maçanetas, nem pendurar objetos ou outros usos irregulares. Devem ainda ser informadas que essas portas são bem mais pesadas do que as outras, motivo ainda mais relevante para evitar prender as mãos ou dedos em suas folhas, etc;
- O piso no local das portas corta-fogo não deve ser lavado com produtos químicos, como

removedores e produtos ácidos, pois os mesmos são agressivos à pintura e ao aço que compõem o conjunto porta corta-fogo.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Trimestralmente	Verificar o estado geral de limpeza e conservação das portas, alinhamento e posição dos pinos das dobradiças, folgas no contorno da folha de porta, funcionamento do trinco (perfeito encaixe do trinco na testa e na contratesta da fechadura), efetividade da fixação das dobradiças, fechaduras e guarnições/alisares	Equipe de manutenção local
	Verificar condições de normalidade do fechamento / estanqueidade das portas	
	Lubrificar as dobradiças e maçanetas com óleo mineral fino (óleo "Singer")	
Anualmente	Fazer a regulagem de molas, dobradiças e outros componentes das portas corta-fogo	Empresa especializada
A cada 03 anos	Proceder à repintura com aplicação de uma ou duas demãos de tinta (esmalte sintético fosco, brilho ou semi- brilho, conforme o padrão originalmente adotado	Empresa especializada

6.23. GRUPO GERADOR AUTOMÁTICO DE EMERGÊNCIA

Em caso de falta de fornecimento de energia elétrica pela concessionária o grupo gerador será automaticamente acionado e em alguns segundos a transferência é efetuada, energizando o quadro geral de serviços que alimentam, a iluminação de um ponto na parede do hall íntimo das suítes e toda a área comum (iluminação, tomadas e equipamentos).

A garantia é fornecida pelo fornecedor. Nota fiscal e manuais anexos a este manual, conforme **Anexo 12 – Notas Fiscais de Garantias de equipamentos área comum.**

Condomínio deverá contratar empresa especializada para realizar manutenções.

O prazo de validade do óleo diesel, atualmente, é de 60 dias para o tipo S10, mais utilizado, e de 120 dias para o tipo S500.

CUIDADOS NO USO

- Seguir as instruções de uso do fornecedor do equipamento quanto ao uso e manuseio;
- Evitar a obstrução das entradas e saídas de ventilação e tubulações;

- Manter o local isolado e garantir acesso exclusivo de pessoas tecnicamente habilitadas operar ou a fazer a manutenção dos equipamentos;
- Não utilizar o local como depósito;
- Não armazenar produtos combustíveis no local, pois podem gerar risco de incêndio;
- Utilizar apenas o combustível especificado pelo fabricante do equipamento;
- Não permitir que o equipamento fique sem combustível durante a operação;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e de há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Empresa especializada
Quinzenalmente	Fazer teste de funcionamento do sistema durante 15 minutos	Empresa especializada
Trimestralmente	Verificar e, se necessário, efetuar manutenção do catalisador Limpar a cabine/ carenagem	Empresa especializada
PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas das Normas técnicas Brasileiras, bem como normas específicas do sistema, quando houver		

6.24. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA

Sistema destinado a proteger as edificações e estruturas do edifício contra a incidência e impacto direto de descargas atmosféricas (raios) na região. A proteção se aplica também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas que estejam no interior dessas edificações e estruturas, bem como no interior da proteção imposta pelo SPDA instalado.

O sistema de para-raios não impede a ocorrência de descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens, entretanto a sua implantação em uma edificação reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas.

O sistema não contempla a proteção de equipamentos elétricos e eletrônicos contra a interferência eletromagnética causada pelas descargas atmosféricas.

CUIDADOS NO USO

- Todas as construções metálicas que forem acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema e ajustado quanto à sua capacidade. Esse ajuste deverá ser feito mediante análise técnica de um profissional qualificado contratado pelo cliente. Também deverá ser analisado o local de instalação – que deverá estar dentro do perímetro coberto pela proteção do SPDA;
- Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema, bem como das áreas onde estão instalados, durante períodos de chuva ou ameaça de chuva;
- No prazo máximo de um mês a partir da incidência de descarga atmosférica no SPDA, deverão ser realizadas inspeções por profissional habilitado para que se proceda a verificação do estado dos componentes do sistema, fixação e existência de sinais de corrosão em conexões e, ainda, se o valor da resistência de aterramento permanece compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo;
- Devem ser mantidos no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA: Documentação técnica, atestado de medição com registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, registro de qualquer modificação ou reparos no sistema, além de novos projetos, se houver.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento MANUAL E TERMO DE GARANTIA, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	Equipe de manutenção local
Anualmente	Para estruturas expostas à corrosão atmosférica ou que estejam em regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva, inspeções completas conforme Normas Técnicas Brasileiras	Empresa especializada
A cada 05 anos	Para estruturas residenciais, comerciais, administrativas, agrícolas, industriais, exceto áreas classificadas com risco de incêndio e explosão - Inspeções completas conforme Normas Técnicas Brasileiras	Empresa especializada
PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes das Normas técnicas Brasileiras, bem como normas específicas do sistema, quando houver		

6.25. INFRAESTRUTURA PARA AUTOMAÇÃO

Existe uma caixa 4 x 4" na área de serviços previsto para interligação ao quadro de automação de cortinas, Ar Condicionado, Luz e som na sala e varanda do apartamento tipo. Esta caixa tem uma tubulação interligando com o quadro principal de disjuntores do apartamento e quadro de conectividade existente no hall íntimo das suítes.

Os pontos da sala e varanda, encontram-se sobre o forro, e constam do projeto de automação E09, E09A, E09B, E09C, E09D e E09E – Pavimento Tipo (Alimentação dos Quadros)/I G/Automação – conforme as diversas opções de Planta.

6.26. INSTALAÇÕES DE GÁS

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gás em uma edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT e diretivas das concessionárias. No empreendimento o gás para cocção é fornecido via rede, ligadas da rede geral até os medidores e destes à cada unidade. O gás fornecido é o Gás Natural e o equipamento deve ser adquirido para o uso deste tipo de gás. Caso seja utilizado equipamento que utilizava outro tipo de gás devem ser trocados os queimadores.

Em todos os pavimentos tipo existe uma grelha no forro, acima do shaft do hall de serviço onde ficam os medidores de gás, para ventilação e detecção de vazamentos na prumada de gás. Esta grelha não pode ser obstruída/fechada.

Cada apartamento possui um ponto de abastecimento localizado abaixo da pia da cozinha, conforme estabelecido em projeto e a infraestrutura para um medidor, situado no shaft do hall de serviço, do seu respectivo andar. Este medidor será instalado pela concessionária, Bahiagás, sem custo na primeira instalação, conforme solicitação do proprietário/usuário e obedecendo às normas específicas da Bahiagás.

O material utilizado nas tubulações das prumadas é o cobre. As tubulações entre os medidores e os apartamentos foram feitas em tubo tipo PEX Multicamada. Toda a rede de distribuição, primária e secundária encontram-se detalhadas em projeto específico.

A entrada de gás natural está localizada junto à entrada de veículos dos moradores. No passeio há uma válvula de corte para uso específico da Bahiagás.

No shaft da G3 há uma derivação, provisoriamente interrompida, da tubulação de gás até a fachada interna junto à previsão de casa de gás de GLP. Caso seja de interesse do Condomínio poderá ser contratado o GLP em lugar do GN da Bahiagás. Para isto faz-se necessário fazer o entroncamento da tubulação no shaft da G1 e a complementação da mesma até a Casa de Gás que fica junto à Casa de Resíduos. Este serviço deverá ser realizado por empresa especializada e com o consequente teste da tubulação ora em desuso.

ATENÇÃO:

A maior parte das informações sobre garantias, assistência técnica, procedimentos, recomendações, manutenções e cautelas de uso de equipamentos e serviços a gás, são fornecidas em folhetos e nos manuais de instalação de cada produto e serviço. Esses dados podem ser obtidos quando da compra ou na própria página da internet dos fornecedores dos equipamentos.

Para iniciar o consumo de gás, abra o registro de corte no quadro de medidores. Neste primeiro momento, o gás tende a demorar aproximadamente 15 minutos até chegar ao ponto de consumo.

CUIDADOS NO USO

- Cuidado especial deve ser tomado no caso de mudança/substituição do piso da cozinha. A tubulação de gás que alimenta o ponto do fogão vem do shaft através do piso da cozinha. A retirada do piso e contrapiso deve ser realizada com o registro fechado e sem atingir a referida tubulação. Teste deve ser realizado após a execução dos serviços para a verificação da não existência de danos à tubulação. Vide projeto de gás.

- Manter fechados o registro geral do gás e o registro individual do fogão, sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada, fins de semana inclusive, do imóvel;
- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, sabão e detergente; todavia, na dúvida, sempre chame uma empresa especializada;
- Garantir a ventilação permanente dos ambientes onde se situam aparelhos a gás para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás no local e a mínima faísca;
- NUNCA BLOQUEIE A VENTILAÇÃO, dos aparelhos a gás, LEMBRANDO QUE esta é uma normativa para evitar acidentes, seguindo orientações do Corpo de Bombeiros da Bahia;
- NUNCA APROXIME DAS CHAMAS DE FOGÕES OU AQUECEDORES MATERIAIS INFLAMÁVEIS (pano de louças, embalagens de papel ou plástico, litros de álcool ou querosene etc);
- Se algum morador sentir, em sua unidade, cheiro de gás, deverá preliminarmente verificar se todos os registros dos aparelhos a gás estão fechados. Em seguida, verificar se o odor provém de fora. Persistindo o cheiro, notificar imediatamente ao zelador que se comunicará com a concessionária;
- Se estiver ocorrendo vazamento de gás, ventile o ambiente, não produzir nenhuma espécie de chama, não acionar chuveiros e duchas acoplados a aquecedores de passagem e não acionar nenhum interruptor de luz (ao acioná-los, pode ser produzida uma pequena faísca, com capacidade de ignizar o gás);
- Instruir as crianças, adolescente, babás, empregados domésticos e outros para, no caso de chegarem em casa ao anoitecer e, ao abrirem a porta, e sentirem cheiro de gás, para não acionar interruptores em nenhuma hipótese, procurando antes ajuda do zelador do prédio ou de algum técnico;
- LIGAÇÕES DE FOGÃO: devem ser realizadas por pessoal especializado. Abraçadeiras ou parafusos mal apertados podem propiciar o desacoplamento da mangueira, o vazamento de grande quantidade de gás e o risco de acidentes;
- Ler com atenção os manuais que acompanham os aparelhos que funcionam a gás;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou de instalação de equipamentos, sirva-se de uma empresa especializada ou profissionais habilitados pela concessionária do edifício e utilize materiais (flexíveis, conexões, etc.) normatizados;

- Providenciar a limpeza periódica dos registros, medidores de gás e outros, utilizando somente água morna e detergente neutro; nas limpezas, a formação de quaisquer bolhas indica vazamento de gás, devendo-se imediatamente fechar o registro correspondente e acionar profissional habilitado;
- Recorrer ao profissional habilitado, providencie a limpeza periódica dos queimadores de fogões e bicos de chama de aquecedores.

Prazo de validade dos componentes: Cada condômino ficará incumbido de verificar o prazo de validade dos componentes da instalação do gás, contados a partir da data de fabricação.

ATENÇÃO:

Lembrar que o Gás Natural, assim como o GLP, é perigoso em situações de vazamento. Esse gás é menos denso que o ar, e se acumula a partir do teto, expulsando o oxigênio e preenchendo o ambiente, podendo levar à asfixia, portanto é imprescindível que a cozinha permaneça ventilada.

- Cheiro de gás é o principal alarme de que algo está errado;
- Aumento significativo da conta também pode ser um indício da existência de vazamento;
- É proibido fumar próximo a aparelhos que contenham gás.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Verificar o estado geral de limpeza e conservação de fogões, a condição de funcionamento e estanqueidade de registros, válvulas, mangueiras, abraçadeiras, chama-piloto e outros	Empresa especializada
Anualmente	Proceder a reaperto de abraçadeiras e limpeza dos queimadores do fogão	Empresa especializada
A cada 03 anos	Proceder revisão geral de fogões, substituindo vedantes, anéis, luvas e quaisquer peças que possam prejudicar a estanqueidade do gás	Empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Em caso de acidentes por uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas
Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada no projeto
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária
Se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados no projeto
Não estão cobertos pela garantia as peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso
Se for verificada instalação inadequada de equipamentos e/ou instalação de equipamentos diversos dos previstos em projeto

6.27. COBERTURAS / TELHADOS

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, proteger da deterioração por agentes naturais os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos componentes, e contribuir positivamente para o conforto termoacústico da edificação habitacional, incluindo os componentes: telhas, peças complementares, calhas, treliças, rufos, forros, etc.

A porta corta fogo de acesso à esta área na escada de interligação do 3º Pavimento Tipo à cobertura deve estar permanentemente trancada e com controle de acesso.

CUIDADOS NO USO

- Em nenhuma hipótese prestadores de serviço de concessionárias poderão ter acesso ao telhado sem estar devidamente acompanhados;
- Não acessar o telhado em dias de chuva forte ou ventanias;
- Utilizar cinto de segurança tipo paraquedista, com a corda de segurança bem fixada em gancho ou outro dispositivo introduzido na cobertura com essa finalidade;
- Utilizar tábuas para o caminhamento, não pisando diretamente sobre as telhas. Cuidar para que não ocorra risco de escorregamento das tábuas;
- Não aplicar sobrecargas no telhado, nas calhas, condutores de águas pluviais e demais elementos componentes do sistema de cobertura;

- Não instalar antenas, para-raios ou outros dispositivos que possam prejudicar a estanqueidade à água da cobertura (telhados ou lajes impermeabilizadas);
- Não promover modificações que favoreçam o deslizamento de telhas, penetração de aves nos áticos das coberturas, redução de calhas, etc.;
- Manter os procedimentos de limpeza em dia, assegurando:
 - Estado permanente de desobstrução dos áticos;
 - Lavagem periódica de telhados, lajes, rufos, calhas e condutores de águas pluviais;
- Desobstrução periódica de claraboias ou telhas transparentes (evitando, inclusive, que a poeira depositada oculte o perigo de se pisar diretamente sobre esses componentes);
- Manter os ralos abacaxi permanentemente posicionados. A falta dos mesmos pode ocasionar o rompimento das prumadas de descida de água pluvial com sérias consequências para a edificação/apartamentos.

Processos especiais de limpeza para telhas e componentes de alumínio, policarbonato e acrílico devem ser adotados de acordo com as instruções dos respectivos fabricantes.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Verificar o estado de limpeza e desobstrução de ralos, condutores, calhas, águas furtadas, canaletas e demais elementos do telhado e das instalações de águas pluviais	Equipe de manutenção local
	Remover folhas, desobstrução de ralos e calhas, lavagem geral da cobertura utilizando escovas macias e água corrente. No caso de telhas de alumínio, policarbonato e outras devem ser obedecidas as instruções recomendadas pelo respectivo fabricante	Equipe de manutenção local
Anualmente	Verificar a limpeza de áticos, claraboias e outros, integridade e estado de conservação das telhas e peças complementares, acessórios de fixação, subcoberturas, telas antipombo, antenas, estais e todos os demais elementos que integram a cobertura	Equipe de manutenção local
	Realizar inspeção do eventual ataque de madeiras por cupins, brocas ou fungos, da eventual corrosão de telhas e/ou componentes de fixação em aço	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 02 anos	Realizar reparos / recomposição de pingadeiras; refixação / rejuntamento de tubulações emergentes, hastes e antenas presentes sobre a cobertura; exame de estaamentos / substituição de cabos de aço, esticadores, presilhas e outros componentes das instalações (inclusive para-raios / SPDA)	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 03 anos	Reaplicação de tratamento preservativo da madeira constituinte da estrutura do telhado, utilizando as recomendações do fabricante para os mesmos materiais utilizados na construção do empreendimento	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 05 anos	Substituir componentes de fixação em aço (arruelas, parafusos e ganchos se existirem), repintura da estrutura em aço ou madeira, repintura de telhas de aço (se necessário, inclusive na face inferior), repintura da face superior de telhas de fibrocimento (se assim tiverem sido fornecidas na entrega da obra)	Empresa capacitada / empresa especializada
	Proteger através de repintura: tabeiras, testeiras e outros componentes expostos de madeira	
	Realizar a refixação / reassentamento de peças complementares (cumeeiras, peças terminais, etc.)	
	Substituir gaxetas ou massas de vedação; do selante elastomérico constituinte de juntas de dilatação; repintura de forros / revisão de acessórios de fixação de peças suspensas em forros	

6.28. ELEVADORES

Existem 03 elevadores que atendem garagens e torre, dentre os quais **02 (dois) são elevadores sociais e 01 (um) elevador de carga e Emergência**, seguindo as especificações abaixo:

Elevadores sociais: 02 unidades

- **Capacidade:** 12 pessoas, 900kg;
- **Velocidade:** 3m/s;
- **Medidas da cabine:** 1,30m x 1,55m x 2,70m (Largura x Profundidade x Altura);
- **Dimensões da porta:** 0,80m x 2,30m (Abertura x Altura);
- **Motor:** Trifásico, 220v, 60Hz.

Elevador de Emergência e Carga: 01 unidade

- **Capacidade:** 13 pessoas, 975kg;
- **Velocidade:** 2,5m/s;
- **Medidas da cabine:** 1,40m x 1,60m x 2,90m (Largura x Profundidade x Altura);
- **Dimensões da porta:** 1,00m x 2,30m (Abertura x Altura);
- **Motor:** Trifásico, 220v, 60Hz.

Identificação dos Elevadores junto à Atlas Schindler

- **Social 01:** Elevador 227606;
- **Social 02:** Elevador 227607;
- **Elevador de carga/emergência:** Elevador 227608.

Sistema de Operação em caso de incêndio

- **Elevadores Sociais** - Em caso de incêndio, deve ser acionado o dispositivo de incêndio na botoeira do pavimento principal. A partir de seu acionamento, as chamadas de cabina e pavimento serão canceladas. Ao chegar ao pavimento principal, playground, a cabina ficará estacionada e desligada.
- **Elevador de Emergência e Carga** - Este elevador está programado para sua utilização mes-

mo em caso de incêndio na edificação. O hall deste elevador é pressurizado. Ele será abastecido pelo gerador em caso de falta de energia pela concessionária.

Dispositivo para Falta de Energia

Os elevadores são alimentados por um gerador de emergência. A ativação deste dispositivo (NS21) permitirá que os passageiros sejam liberados no pavimento principal do prédio (playground).

Não se deve utilizar os elevadores sociais em falta de energia da concessionária, o gerador será utilizado apenas para liberar passageiros que estejam em trânsito. No caso de haver dois de haver dois ou mais elevadores na mesma casa de máquinas, a liberação dos passageiros acontecerá por elevador, um por vez.

O elevador de carga/emergência pode ser utilizado em caso de falta de energia da concessionária.

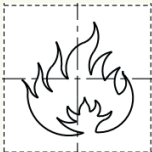
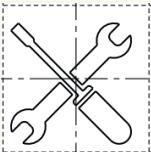
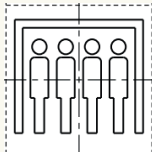
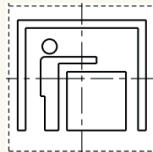
Especificações gerais dos Elevadores

- **Ventilador:** embutido no teto, quando acionado automaticamente através de sensor de temperatura, proporciona a ventilação da cabina aumentando o conforto dos passageiros;
- **Acesso de emergência:** no teto (Possui acesso de emergência no teto em todos os elevadores);
- **Regeneração de Energia:** Sistemas de regeneração de energia para os elevadores através da utilização de inversores de frequência que representam o estado da arte em tecnologia para utilização do controle e acionamento dos equipamentos e o fluxo de energia entre elevador e o edifício. Os benefícios consistem em fornecer energia à rede do edifício reduzindo o consumo líquido de energia da concessionária, contribuindo para redução de kWh/ mês utilizado pelo condomínio e de valores cobrados pela concessionária;
- **Sistema de Operação para Carros em Grupo:** Para 2 elevadores instalados no mesmo hall, proporcionando economia de energia, fluidez e agilidade de atendimento ao tráfego, será estabelecida a estratégia de gerenciamento de chamadas e despacho que prioriza atendimentos buscando alcançar o menor tempo estimado de chegada. **Esta operação é necessária para a obtenção dos benefícios do IPTU VERDE;**
- **Espelho Inestilhável:** instalado na metade superior do painel de fundo;

- **Luz de emergência:** Mantém a cabina parcialmente iluminada, assegurando o funcionamento do botão de alarme, nos momentos de falta de energia, enquanto houver carga em sua bateria;
- **Cortina Luminosa:** A Cortina Luminosa é um sistema eletrônico de feixes de luz infravermelha que interrompe o fechamento da porta assim que qualquer pessoa ou objeto saia ou entre na cabina. De grande precisão, o sistema proporciona a máxima tranquilidade aos usuários;
- **Sistema de Operação de Chamada:** Automático coletivo com seleção na descida dotado de dois botões no pavimento principal (playgrund). Nos pavimentos tipo e garagem irá operar como seletivo na descida para os pavimentos superiores e seletivo na subida para os pavimentos inferiores. Nos pavimentos extremos a seleção será unidirecional;
- **Sistema de Operação em caso de incêndio:** O comando dos elevadores será dotado de uma estratégia de emergência em caso de incêndio que leva a cabina ao pavimento de acesso principal (playground). Para a execução desta estratégia deve ser acionado o dispositivo de incêndio na botoeira do pavimento principal e assegurado o suprimento de energia ao sistema de elevadores. A partir de seu acionamento, as chamadas de cabina e pavimento serão canceladas. Ao chegar ao pavimento principal, a cabina ficará estacionada e desligada;
- **Chave Fora de serviço:** É uma chave localizada no pavimento ou em uma sala de controle que, quando acionada, finaliza o atendimento de todas as chamadas registradas na cabina e faz com que a cabina siga até o pavimento de estacionamento, colocando o elevador fora de serviço;
- **Dispositivo para Falta de Energia:** Opcional do comando do elevador que permite a liberação dos passageiros da cabina em caso de falta de energia elétrica. Para tal o quadro de comando deve ser alimentado por um gerador de emergência a cargo e por conta do cliente. A ativação deste dispositivo (NS21) permitirá que os passageiros sejam liberados no pavimento principal do prédio. No caso de haver dois ou mais elevadores na mesma casa de máquinas, a liberação dos passageiros acontecerá por elevador, um por vez;
- **Serviço de viagem prioritária:** Este opcional faz parte da especificação dos equipamentos e, quando acionando na cabina do elevador, prioriza a chamada registrada em detrimento das demais chamadas registradas no sistema;
- **Serviço independente:** Chave que permite remover o elevador da função normal para atendimento de serviços especiais;
- **Digital Voice** Para identificar, através de voz sintetizada, previamente gravada, o andar em que se encontra a cabina. Este dispositivo está disponível em todos os elevadores;

- **Interface para CCTV:** Uma conexão entre a cabina e casa de máquinas permitirá a transferência de sinais de vídeo para transmissão de imagens obtidas por uma câmera a ser instalada na cabina. A câmera e os correspondentes monitores não estão inclusos neste fornecimento. Existe um cabo para interligação entre o comando e câmera do elevador (cabo draka) já disponível nos elevadores;
- **Conexão do interfone com portaria:** Um interfone instalado na portaria permitirá conexão de voz com os passageiros da cabina;
- **Monitoramento remoto:** Sistema de integração digital para conexão de dados entre a cabina e a central de teleassistência Atlas Schindler;
- **Intercomunicador:** Integrado ao painel de comando da cabina, proporciona conexão com a portaria do edifício e o painel de controle do sistema instalado no último pavimento ou na casa de máquinas;
- **Interfone na portaria:** Este opcional especificado inclui a conexão por interfone entre a cabina e a portaria do edifício. Para elevadores em grupo, todas as cabinas estarão conectadas ao mesmo interfone base;
- **Alarme:** Acionado pela tecla de alarme presente na botoeira da cabina. Seu funcionamento é alimentado também pela carga acumulada na bateria de emergência, durante a falta de energia;
- **Cancelamento de Chamada Falsa:** Elimina chamadas indevidamente registradas na cabina após o atendimento a dois pavimentos consecutivos sem que passageiros tenham entrado ou saído nos pavimentos atendidos;
- **Reservação:** Cancela temporariamente as chamadas de pavimento, permitindo o uso restrito da cabina;
- **Despacho de carro lotado:** Dispositivo para fazer com que as chamadas dos pavimentos não sejam atendidas quando a cabina já tiver atingido, aproximadamente, 80% de sua capacidade de ocupação sem impedir, entretanto, a parada nos pavimentos que tenham sido registrados na cabina. As chamadas não atendidas ficarão registradas para serem atendidas nas viagens seguintes;
- **Detecção de capacidade máxima:** Ao identificar que a cabina atingiu 110% de sua capacidade, o sistema impede o funcionamento do elevador, até que esse número seja reduzido;
- **Aterramento do Poço:** O espaço abaixo do poço, na projeção da caixa do elevador, deverá ser fechado e aterrado;

- **Botoeira de pavimento:** Botoeira de pavimento com indicação de posição e direção de viagem em todos os pavimentos;
- **Símbolos de status de operação:** Nas botoeiras de pavimento, um pictograma indicará o status de operação do elevador, tais como:

INCÊNDIO	FORA DE SERVIÇO	SOBRECARGA	SERVIÇO INDEPENDENTE (RESERVAÇÃO)
			

Campaina e Intercomunicador na Portaria: para instalação na portaria do edifício uma campanha para portaria alarme e um intercomunicador para conexão com a cabina.

Especificações adicionais do Elevador de carga/emergência

Sinalização Gongo no pavimento: Sinal acústico no pavimento indicará a aproximação e direção de viagem da cabina.

Beep sonoro: Sinal acústico emitido na passagem da cabina, em cada pavimento, e que permite ao deficiente visual identificar o número de andares percorridos.

Digital Voice: Para identificar, através de voz sintetizada, previamente gravada, o andar em que se encontra a cabina. Este dispositivo está disponível nos elevadores especificados para o transporte de portadores de deficiência física. Maiores detalhes ver **Anexo 14 – Manual do Usuário dos Elevadores**

Contrato de Manutenção preventiva e corretiva

Conforme o contrato de compra e venda, os serviços de manutenção preventiva e corretiva serão prestados de forma gratuita entre o período nos meses de Abril/2023 à Janeiro/2024 (10 Meses). Após este período, os custos de manutenção ficam a cargo do Condomínio, ver **Anexo 13 - Contrato de Prestação de Serviços Manutenção dos Elevadores.**

CUIDADOS NO USO

- Efetuar limpeza das superfícies internas do elevador sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc;
- Não utilizar água para a limpeza das portas e cabines. Deverá ser utilizada flanela macia ou estopa, umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;
- Evitar álcool sobre partes plásticas para não causar descoloração;
- Apertar o botão de chamada do carro apenas uma vez, por uma fração de segundo;
- Cuidado para não tropeçar em pequeno degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador (variações normais até da ordem de 2 ou 3cm); Elevador possui renivelamento, tolerância 08 mm;
- Antes de ultrapassar a porta, certificar-se de que o carro estacionou devidamente no andar, inclusive no nível correto do pavimento; caso o piso do carro forme degrau considerável com o piso do pavimento, não ingressar no elevador e comunicar imediatamente o zelador do edifício;
- Jamais abrir a porta e/ou tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes com risco de morte, chamar sempre a empresa de Manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Não ultrapassar a carga máxima permitida, que estão indicados em uma placa no interior da cabine;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Jamais utilizar os **elevadores sociais** em caso de incêndio;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada;
- Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;
- Manter o acolchoado de proteção, fornecido, na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Não chamar dois ou mais elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador/gerente predial ou responsável;

- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Não deixar escorrer água para dentro da caixa de corrida / poço do elevador;
- Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem a utilizar como depósito;
- Semanalmente, providenciar limpeza do piso, paredes, botoeiras, luminárias, placas do teto e demais componentes do carro do elevador;
- Não utilizar produtos de limpeza ácidos, soda cáustica, saponáceo e outros materiais abrasivos;
- Promover limpeza sempre que ocorrer derramamento de líquidos, impregnações com gordura e outros eventos do gênero no interior das cabinas.

Emergência

A cabina é segura contra quedas e as aberturas de ventilação permitem que o ar entre na cabina. Se acabar a energia, uma luz de emergência acenderá imediatamente.

Sistema de alarme

A Norma ABNT NM207 prevê a utilização do sistema de alarme no caso de o usuário ficar preso na cabina do elevador.

Operação de Resgate

Os passageiros devem aguardar o resgate que será feito por técnicos da empresa de manutenção contratada ou pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar ou Defesa Civil. A cabina do elevador será nivelada com o pavimento mais adequado de modo que os passageiros possam ser resgatados com segurança.

Deveres do condomínio

Deveres que o condomínio deve cumprir, segundo a Norma ABNT NM207:

- Manter constantemente o sistema de alarme em perfeitas condições operacionais, a fim de proporcionar comunicação bidirecional com o aparelho de resgate;
- Desligar o elevador quando a comunicação bidirecional não estiver funcionando;
- Testar, periodicamente (pelo condomínio ou pela empresa responsável pela manutenção), a resposta de voz procedente do aparelho de resgate, utilizando dispositivo de inicialização do sistema de alarme;

- Acatar as orientações da empresa de manutenção quando constituir alertas relativos à segurança do elevador.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A manutenção preventiva consiste na inspeção regular dos equipamentos do painel de comando, caixa, poço e pavimentos, bem como na verificação, limpeza, lubrificação, regulagem e realização de testes de segurança, conforme legislação em vigor e normas da empresa de manutenção. A manutenção preventiva normalmente não envolve a substituição de componentes e deve obedecer ao estabelecido pela empresa de manutenção Preventiva/Corretiva conforme contrato entregue, seguindo o plano anual de manutenção.

Plano de manutenção preventiva

A manutenção preventiva é realizada de acordo com o plano de manutenção estabelecido pela empresa de manutenção, de acordo com as características do elevador, das condições ambientais e das normas e leis aplicáveis.

Responsabilidade

Somente pessoas habilitadas podem executar serviços de manutenção preventiva. Os dados da empresa de manutenção devem estar afixados em local visível, dentro da cabina do elevador.

Precauções de segurança

Antes de iniciar a manutenção preventiva, devem ser tomadas precauções para eliminar os riscos de danos materiais e/ou pessoais.

Particularmente:

- Observar rigorosamente os pré-requisitos estabelecidos no capítulo “Informações sobre Manutenção” do Anexo 14 – Manual do Usuário dos Elevadores Sociais;
- Utilizar, sem exceção, os avisos indicando que o elevador está fora de serviço, qualquer que seja o motivo de sua paralisação;
- Relatar, de imediato, qualquer condição de real ou potencial falta de segurança ao proprietário.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Verificar estado de funcionamento e conservação dos motores, cabos, freios, abertura de portas, botoeiras, interfone, sistemas de emergência, ventiladores, ponto de parada dos elevadores nos andares e outros	Empresa especializada
Semestralmente	Limpar / remover água ou óleo eventualmente presente no fundo do poço de corrida do elevador, verificar alinhamento e fixação das guias, estado geral dos poços de corrida dos elevadores	Empresa especializada
Anualmente	Verificar estado de fixação das guias nos poços de corrida, estado de conservação e funcionamento dos motores, fios e cabos elétricos, contadores e demais componentes das instalações elétricas dos elevadores	Empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação em relação ao projeto original ou vãos não previstos
Se forem identificados sobrecargas além dos limites normais de utilização previstas nas estruturas ou vedações. As sobrecargas poderão acarretar fissuras ou até o comprometimento de elementos de vedação
Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou quedas de raios
Falta de manutenção realizada por empresa autorizada pelo fabricante
Não é considerado situação coberta pela garantia as peças que apresentem desgaste natural pelo tempo de uso
Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento

Garantia de peças de reposição

A Atlas Schindler garante a disponibilidade de peças de reposição pelo prazo de 10 (dez) anos após a instalação do elevador.

Registro no Livro de Registros

Todos os registros de manutenção são anotados no Livro de Registros, disponível na portaria do condomínio (detalhes na página 26 do Anexo 14 – Manual do Usuário dos Elevadores Sociais).

Intervenções não autorizadas

Intervenções ou manipulações não autorizadas podem causar danos ou acidentes graves, sendo de responsabilidade do proprietário/condomínio impedir o ingresso e intervenção de terceiros em qualquer parte das instalações.

Responsabilidade

O fabricante não se responsabiliza por dano decorrente do uso de peças não originais ou recon-dicionadas que não tenham sido testadas e aprovadas pelo fabricante.

6.29. RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

Os reservatórios são unidades hidráulicas de acumulação e passagem de água, situados em pontos estratégicos do sistema, de modo a atenderem as seguintes situações:

- Garantia da quantidade de água (demandas de equilíbrio, de emergência e anti-incêndio);
- Garantia de adução com vazão e altura manométrica constantes;
- Menores diâmetros no sistema;
- Melhores condições de pressão.

CUIDADOS NO USO

- Os reservatórios de água (inferior e superior) devem ser mantidos hermeticamente fechados, evitando o acesso de poeira, roedores, insetos e outros agentes poluidores;
- O sistema de aviso (que conduz água para um lugar visível no caso de transbordo) e/ou ladrão, não deve ter as suas tubulações obstruídas;
- O sistema de combate a incêndio não pode ser modificado e o volume de reserva previsto em projeto não pode ser alterado;
- **Manter os reservatórios/piscinas vazios somente o tempo necessário para sua limpeza; Nunca poderá ser esvaziado as duas câmaras da reserva de incêndio ao mesmo tempo. Pelo menos 50% da reserva necessária, deverá ser mantida conforme normas do Corpo de Bombeiros Militar da Bahia;**
- Não utilize a mangueira do hidrante para qualquer finalidade que não seja a de combate a incêndio;
- Casas de bombas devem ser mantidas fechadas, somente com acesso de adultos autorizados;
- Devem estar registrados em lugar bem visível os esquemas das ligações elétricas, dispositivos de proteção e outros;
- Os reservatórios são seccionados em duas câmaras, permitindo que o edifício continue sendo normalmente abastecido mesmo nas operações de limpeza/manutenção;

- Bombas submersíveis devem trabalhar sempre escorvadas;
- Há duas bombas de sucção e recalque, exatamente com a mesma potência e capacidade de vazão. Estas devem trabalhar alternadamente;
- Casas de bombas devem receber limpeza trimestral, incluindo pisos, paredes, compartimentos de bombas, caixas elétricas, dentre outras;
- Semestralmente, providenciar limpeza de crivos e lavagem das paredes/costado e fundo dos reservatórios, para manter a potabilidade da água;
- Lavar os reservatórios com escovas macias e produtos de limpeza neutros, mantendo o compartimento vazio somente o tempo necessário para a limpeza;
- Não utilizar máquinas de alta pressão na limpeza dos reservatórios, nem produtos que contenham ácidos ou ferramentas como espátulas, escova de aço ou qualquer outro tipo de material pontiagudo;
- Para que não ocorra desperdício de água, nas vésperas da lavagem, isolar a câmara oposta àquela que sofrerá a limpeza, de forma a baixar o nível d'água em até cerca de 15 cm. A partir daí, passar a alimentar o barrilete/prumadas somente com a outra câmara;
- Com a alimentação da câmara interrompida, promover escovação das paredes, fundo e parte inferior da laje de cobertura do reservatório, mantendo fechado o registro da tubulação de limpeza. Em seguida, abrir totalmente o registro de gaveta e manter a água suja em constante agitação, enquanto a mesma flui através da tubulação de limpeza/extravaseio;
- Em seguida, liberar a entrada de água limpa e promover o enxágue das paredes e fundo quantas vezes forem necessárias;
- Procedida à limpeza, liberar a entrada de água até que se atinja a altura de 15 ou 20 cm, para então, adicionar ao volume d'água um copo de hipoclorito de sódio ou 1 litro de água sanitária. Com caneca, recolher e projetar algumas vezes a solução contra as paredes do reservatório;
- Após total liberação da solução, enxaguar mais algumas vezes o reservatório, fechar o registro da tubulação de limpeza e liberar o enchimento da câmara com água limpa;
- Completado o enchimento da câmara, repetir todas as operações na câmara contígua.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente	Inspecionar o funcionamento dos conjuntos de recalque, circuitos, chaves, dispositivos de proteção, contadores, chaves de fim de curso e outros	Empresa capacitada / empresa especializada
	Inspecionar o encontro de paredes dos reservatórios com tubos de alimentação, distribuição e extravasão, tampas, superfície inferior da laje de cobertura do reservatório	
	Testar o funcionamento de registros, torneiras de boia, sistema de extravasão/ladrão, eventuais válvulas anti-golpe de ariete, válvulas de retenção, etc. Os registros presentes no barrilete devem ser completamente abertos e fechados para evitar eventuais surpresas em caso de necessidade	
A cada 02 anos	Repintar paredes e tetos das casas de bomba, bem como as faces externas aparentes dos reservatórios, as carcaças de bombas e motores, tubulações e outros	Empresa especializada

6.30. PISCINAS

Reservatório de água, destinado ao lazer, dotado de sistemas de tratamento e circulação de água e iluminação, quando previsto em projeto.

Existem infraestrutura para instalação de aquecedores da piscina, bombas de calor, conforme projeto específico, a partir do quadro elétrico, **QS-2**, existente na frente do Lavabo do Apoio Piscina.

Nas piscinas existem iluminação 12 Volts. Os quadros de interligação ao Quadro de comando, **WS2** na parede do Lavabo do Apoio piscina, estão nas paredes do Playground coberto no deck das piscinas.

Na parede do Apoio Piscina, junto ao quadro **QS 2**, parede do lavabo, existe dois botões de emergência das bombas das piscinas adulto e infantil. Estes botões deverão ser acionados caso haja necessidade de desligamento emergencial das bombas provocada por acidentes nos ralos de fundo das piscinas.

CUIDADOS NO USO

- Nunca permitir o acesso de crianças desacompanhadas à piscina, mesmo a piscina infantil;
- Evitar a utilização de objetos cortantes ou pontiagudos dentro das piscinas;
- Manter a piscina sempre cheia d'água, mantendo o nível d'água na altura do extravasor;
- Manter as piscinas vazias somente o tempo necessário para sua limpeza. A Piscina vazia por

tempo prolongado terá efeitos maléficos na impermeabilização e no revestimento, provocando, inclusive, o seu descolamento;

- A piscina vazia ou baixo nível de água deverá ser totalmente isolada para que não haja possibilidade de queda nas mesmas com graves consequências e risco de morte;
- Não utilizar a piscina com óleos no corpo (bronzeadores e afins), pois tais produtos podem ficar impregnados nas paredes e bordas;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Não deixar escorrer água para dentro da caixa de corrida / poço do elevador;
- Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem a utilizar como depósito;
- Semanalmente, providenciar limpeza do piso, paredes, botoeiras, luminárias, placas do teto e demais componentes do carro do elevador;
- Não utilizar produtos de limpeza ácidos, soda cáustica, saponáceo e outros materiais abrasivos;
- Promover limpeza sempre que ocorrer derramamento de líquidos, impregnações com gordura e outros eventos do gênero no interior das cabinas.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestralmente	Controlar o pH da água, bem como adicionar algicida, conforme a recomendação do fabricante, para evitar a formação de algas	Empresa capacitada
	Efetuar inspeção e limpeza do filtro e demais equipamentos do sistema	
	Realizar a limpeza e lubrificação de mancais, eixos, rolamentos e outras partes móveis de bombas, após realinhamento/balanceamento dos conjuntos motor-bomba e após o reaperto de parafusos de fixação dos conjuntos motor-bomba	Empresa capacitada/ empresa especializada
Anualmente	Verificar o estado do rejuntamento e se há azulejos soltos	Equipe de manutenção local
	Inspeccionar o funcionamento de bombas, circuitos, chaves, dispositivos de proteção, contadores e outros	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Inspeccionar o encontro das paredes da piscina com tubos de alimentação e limpeza, deck e pisos circundantes às piscinas	
	Testar o funcionamento de registros, sistema de extravasão/ ladrão, refletores e outros	
	Recompor o rejuntamento entre os azulejos, promover o eventual reassentamento de azulejos soltos ou trincados. Recompôr rejuntamento e promover eventual reassentamento de peças dos pisos circundantes às piscinas	
A cada 02 anos	Repintar paredes e tetos de casas de bomba, bem como as carcaças de bombas e motores, tubulações e outros	Empresa capacitada
A cada 03 anos	Substituir rolamentos, buchas, gaxetas e outros componentes dos conjuntos motor-bomba, além de anéis o'ring, cunhas dos registros de gaveta e outros componentes que apresentem desgaste	Empresa especializada

6.31. QUADRA DE TÊNIS

Local destinado exclusivamente à prática de Tênis, constituído de pavimento apropriado, além de redes de proteção e equipamentos propícios à prática adequada.

CUIDADOS NO USO

- Não utilizar a quadra para outras atividades que possam prejudicar o piso, como pista de skate, patins, bicicleta, etc.;
- Não utilizar calçados com solado de borracha preta, chuteiras ou qualquer tipo de calçado que possa deixar marcas no piso. Utilizar tênis apropriado para o esporte;
- Não submeter o piso a cargas puntiformes, tais como escadas, andaimes, mesas, etc. Caso realmente necessário usar apoio para distribuição das cargas;
- Ao montar e desmontar os equipamentos esportivos - por exemplo os postes - deverá se cuidar para não os arrastar, danificando o acabamento do piso;
- Evitar que pessoas ou objetos encostados no alambrado exerçam força a ponto de deformá-lo;
- Promover constante varrição da quadra, evitando que grãos de areia e outras partículas sólidas, venham a provocar danos ao piso. Sempre que necessário, lavar a superfície com água e sabão neutro, não deixando o sabão secar sobre a superfície;
- Manter os ralos sempre limpos e desobstruídos, evitando-se o represamento de água.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Trimestralmente	Verificar o estado das demarcações e a eventual ocorrência de fissuras ou pequenos buracos no piso e o estado de conservação das traves, etc.	Empresa capacitada
	Verificar condições de drenagem (da quadra, dos postes de iluminação, das luminárias, dos alambrados, portões e outros)	
Semestralmente	Verificar a necessidade de repintura de traves, alambrados, postes de iluminação e outros	Empresa capacitada
Anualmente	Promover limpeza dos refletores, já que a poeira depositada diminui a luminosidade	Empresa capacitada
	Introduzir/ colar novas linhas/ demarcações periodicamente ou sempre que necessário, em função da maior ou menor utilização da quadra	
	Verificar pintura de traves, alambrados, postes de iluminação e outros	Empresa capacitada
A cada 03 anos	Substituir os alambrados atrás das traves (onde as boladas provocam gradativa deformação da tela metálica)	Empresa capacitada
A cada 05 anos	Substituir os refletores do sistema de iluminação e postes de sustentação da rede de tênis	
OBSERVAÇÃO: SERVIÇOS EM ALTURA (ALAMBRADOS, POSTES DE ILUMINAÇÃO, ETC.) DEVEM SER REALIZADOS POR PROFISSIONAIS TREINADOS, ADOTANDO-SE OS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA NECESSÁRIOS		

6.33. PORTÕES AUTOMÁTICOS

Equipamento eletromecânico destinado à abertura e fechamento de acessos à edificação, controlado remotamente por botoeira acionada na portaria e/ou controle remoto.

CUIDADOS NO USO

- O Condomínio deverá contratar empresa especializada para efetuar vistorias e manutenções no sistema;
- Pessoas não devem forçar os portões sociais ou de garagem, visando aumentar a velocidade do movimento ou retardar o fechamento;
- Manter as chaves de fim de curso bem reguladas evitando batidas no fechamento;
- Os comandos de operação deverão ser executados evitando a inversão abrupta do sentido de deslocamento do portão (abertura para fechamento e vice-versa);
- Não inverter as fases que alimentam o equipamento, o que provoca o não funcionamento do sistema de fim de curso, causando sérios danos ao equipamento.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Quinzenalmente	Verificar se não ocorreu empenamento das folhas, se cremalheiras encontram-se bem limpas, se todas as partes móveis estão devidamente lubrificadas	Equipe de manutenção local
	Verificar a limpeza do trilho do portão de correr na garagem do Pet Place	
	Verificar se a luz de alerta (pisca-pisca) presente nos portões das garagens encontram-se funcionando normalmente	
Trimestralmente	Verificar adequado funcionamento de todas as partes elétricas e mecânicas dos portões automáticos	Empresa especializada
	Lavar os portões promovendo a retirada de poeiras e fuligens que possam levar ao travamento / dificuldade de deslocamento das folhas móveis	
Semestralmente	Manter limpas todas as partes móveis, tais como roldanas, rodas, dobradiças e gonzos, isentas de ferrugem e outras anomalias	Equipe de manutenção local
	Regular todas as partes móveis, bem como lubrificar ou engraxar	Empresa especializada
Anualmente	Revisar ou regular os controles remotos	Empresa especializada
A cada 03 anos	Substituir as gaxetas, rolamentos, chaves, dispositivos de proteção, contadores, chaves de fim de curso e outros	Empresa especializada
	Repintura geral dos portões	

6.34. ILUMINAÇÃO DE LED

Sistema de iluminação moderno, construído com potentes emissores de luz, substituindo, assim, iluminações convencionais por produtos ecologicamente corretos com longa vida útil e baixo consumo de energia, proporcionando uma sensação diferenciada por sua aplicação. A vida útil pode variar de acordo com o modelo e o fabricante.

CUIDADOS NO USO

- Verifique a voltagem na hora da substituição das lâmpadas;
- Nunca desmonte o produto, pois há risco de choque elétrico, além de perda da garantia;
- Proteja de umidade, água e intempéries em geral;
- Quando for necessária a troca de lâmpadas, verifique a mesma potência e tensão (voltagem) e desligue o disjuntor referente à iluminação do ambiente durante a troca, evitando, assim, risco de choques elétricos e risco de morte.

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais
Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e na fiação, causada por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas

6.35. JARDINS

Áreas (podendo ser permeáveis ou não) destinadas ao cultivo de plantas ornamentais.

CUIDADOS NO USO

- O Condomínio deverá contratar empresa capacitada para efetuar vistorias e manutenções no sistema;
- Nas manutenções, considerar a presença de cabos elétricos enterrados, devido à distribui-

ção da iluminação nos jardins. O disjuntor da área deverá ser mantido desligado quando da manutenção. Não confiar somente no programador horário;

- Não utilizar indiscriminadamente inseticidas, fungicidas, herbicidas ou quaisquer venenos sem indicação de empresa especializada;
- Não derramar nas áreas ajardinadas substâncias ácidas ou alcalinas, graxas, óleos e outras;
- Não plantar espécies vegetais cujas raízes possam danificar a camada drenante e/ou a camada de impermeabilização, ou ainda, infiltrar-se e obturar tubos de drenagem;
- Evitar o trânsito de pessoas, bicicletas e outros sobre os jardins;
- Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas (utilizar bico aspersor);
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas - tais como picaretas, enxadões, etc. - quando forem executados serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos às tubulações existentes;
- Instruir os moradores a recolher imediatamente os dejetos lançados nos jardins por seus respectivos animais de estimação.

REGA

A rega do jardim deve ser feita no começo da manhã e no final da tarde. A quantidade de água a ser destinada a cada planta depende de vários fatores, como espécie, época do ano, tipo de solo, condições do clima (se choveu muito ou está muito quente), etc. A forma simples de detectar qual a necessidade da planta é observar se o solo está seco.

ADUBAÇÃO

O Condomínio deverá contratar empresa capacitada para efetuar o tipo de adubo e periodicidade. Recomenda-se cautela com a adubação química, devendo esta ser colocada ao final da tarde e com rega abundante nos primeiros dias, para que possa ser bem absorvida pelo solo.

Húmus de minhoca e terra vegetal podem ser adicionados, em pequenas quantidades, ao solo do jardim.

PODA

TIPO DE PLANTA	PERIODICIDADE / OBSERVAÇÃO
Plantas com flores	Após a floração, sempre podar para estimular novas flores a brotar
Plantas com folhagem	Sempre que estiver com poucas folhas, fortalecendo a planta
Plantas com espinhos	Nunca podar deixando “pescoço”, pois acelera o crescimento
Gramado	Sempre que estiver muito alto

PRAGAS

Os agentes nocivos (pragas) são mais fáceis de se combater no início do aparecimento, antes da infestação da planta. Portanto as folhagens deverão sempre ser observadas.

Caso se note a presença de pragas logo no início, recomenda-se utilizar calda bordalesa – fungicida preparado com fumo de corda descansando em água de um dia para o outro – que deve ser borrifado nas folhas a cada 15 dias, até que seja eliminada a praga.

Se a praga já estiver muito forte e alastrada, o combate deverá ser feito com o uso de produtos químicos adquiridos junto às lojas de material agrícola, sendo especificado por um especialista. Geralmente esses estabelecimentos contam com profissionais habilitados e o procedimento indicado é levar uma amostra das folhas acometidas pela praga, para que um profissional competente possa definir qual a formulação mais eficaz.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Diariamente	Regar no verão e, no inverno, em dias alternados (preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde), molhando inclusive as folhagens. A quantidade de água deve ser compatível com as espécies selecionadas, sendo que água em excesso pode provocar o apodrecimento das raízes, desenvolvimento de fungos e outros problemas	Empresa capacitada
Semanalmente	Limpar as áreas ajardinadas, varrendo folhas, pequenos galhos, pontas de cigarro, folhas de papel, plástico, etc.	Empresa capacitada
Mensalmente	Examinar gramados, plantas e arbustos, visando detectar a presença de pragas (lagartas, moscas, pulgões), formigas, aranhas, escorpiões, etc	Empresa capacitada
	Examinar as plantas, verificando o desenvolvimento de fungos	
	Eliminar ervas daninhas e pragas – as ervas daninhas devem ser arrancadas e não cortadas	
	Proceder à inspeção e manutenção dos jardins	
Bimensalmente	Cortar a grama ou sempre que a altura atingir aproximadamente 5 cm – não permitir que a grama invada áreas ao redor dos caules de árvores e arbustos e não saia dos limites do jardim	Empresa capacitada

Semestralmente	Incorporar matéria orgânica ou adubo apropriado ao solo, uma ou duas vezes ao ano, sendo que, para cada tipo de vegetação, há uma época mais adequada e um tipo mais indicado de adubo	Empresa capacitada
Anualmente	Proceder à poda de arbustos e árvores, havendo uma época mais propícia para cada espécie vegetal	Empresa capacitada

6.36. SISTEMAS DE EXAUSTÃO MECÂNICA

Sistema de exaustão mecânica com o objetivo de promover a renovação do ar nos ambientes. Estão instalados nos WC de Serviço nos Pavimentos Tipo, No Playground no Sanitário PNE e Lavabos 01 e 02.

CUIDADOS NO USO

Para manutenção, observar os cuidados com a segurança e saúde das pessoas responsáveis pelas atividades, desligando o fornecimento de energia elétrica do sistema.

- Não obstruir as entradas e saídas de ventilação e dutos de ar;
- Manter a limpeza dos componentes, conforme especificação do fabricante, para o perfeito funcionamento do sistema.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que compõem os sistemas de exaustão	Empresa especializada
PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas das normas Técnicas brasileiras e normas específicas do sistema, quando houver; Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.		

6.37. SAUNA ÚMIDA

Ambiente tecnicamente preparado para, de forma controlada, atingir e manter temperaturas maiores que a temperatura ambiente por meio de insuflamento de vapor d'água.

CUIDADOS NO USO

- Verificar o desligamento completo no quadro de comando para evitar risco de incêndio após a utilização da sauna;
- Verificar regularmente, conforme especificação do fornecedor, o correto funcionamento do termostato;
- Atender legislação vigente quanto ao seu uso, com referência à idade e aos aspectos de saúde e higiene;
- Não fixar objetos nas paredes, no teto ou no piso;
- Realizar a limpeza das paredes, do teto e piso apenas com água e sabão neutro;
- Enxaguar bem para que não fiquem resíduos;
- O gerador de vapor deverá permanecer desligado durante a limpeza da sauna;
- Seguir as instruções de uso e manutenção do fabricante;
- Manter a regulação e calibração do termostato para evitar temperaturas inadequadas e o desligamento das máquinas de vapor;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Fazer a drenagem de água no equipamento (escoar a água abrindo a torneira ou tampão)	Equipe de manutenção local
Mensalmente	Regular e verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante	Empresa capacitada / empresa especializada
PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que preveja as recomendações dos fabricantes, atenda as diretrizes das Normas técnicas Brasileiras, realizado e implantado por Empresa Técnica Especializada.		

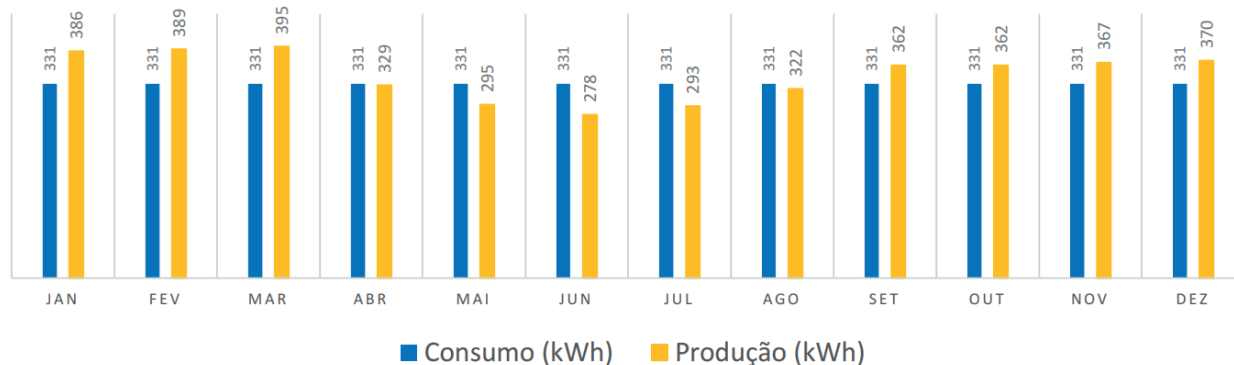
6.38. SISTEMAS DE ENERGIA FOTOVOLTAICO

A energia solar fotovoltaica é obtida quando a luz solar se converte em eletricidade, utilizando uma tecnologia baseada no efeito fotoelétrico. Trata-se de um tipo de energia renovável, inesgotável e não poluente.

O sistema é formado por:

- **Módulos fotovoltaicos:** transformam energia solar em energia elétrica, em forma de corrente contínua;
- **Inversor:** responsável por transformar a corrente contínua, que vem dos módulos, em corrente alternada.

O sistema foi calculado apenas para atendimento à iluminação interna das áreas comuns do condomínio conforme estabelecido no regulamento do IPTU VERDE. O sistema instalado tem



Consumo médio (kWh/mês)	331	Percentual atendido	104%
Produção média (kWh/mês)	346	Economia 1º ano (R\$/mês)	R\$ 338,82
Fator de Simultaneidade ¹	0%	Referência Legal ²	L14.300

1 - Fator de simultaneidade corresponde a parcela da energia gerada pelo sistema fotovoltaico que é consumida instantaneamente pela unidade consumidora.

2 - A referência legal tem base as premissas técnicas e financeiras da lei LEI N° 14.300, DE 6 DE JANEIRO DE 2022.

MANUTENÇÃO PREDITIVA

A manutenção preditiva do sistema de energia solar consiste no monitoramento da sua geração para possíveis quedas de desempenho e na inspeção visual dos equipamentos, incluindo o painel solar, inversor e string box, a fim de detectar precocemente indícios de danos, como arranhões, manchas ou rachaduras nas placas solares.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Já a manutenção preventiva do sistema de energia solar engloba a limpeza periódica das placas solares, a higienização do inversor e uma inspeção completa de todos os componentes elétricos (módulos, inversor, string box e conectores) e mecânicos (suportes e estrutura de fixação) para otimizar o desempenho, identificar/reparar danos e prolongar a vida útil dos equipamentos.

É necessário contratar os serviços de empresas especializadas, que contam com equipe certificada (NR 10 e NR 35), equipamentos de segurança e ferramentas adequadas para realizar a limpeza do painel solar seguindo os cuidados necessários. A Garantia de 12 anos para a estrutura metálica requer alguma manutenção que não está descrita.

A manutenção tem grande importância pois quanto mais suja a placa, menos energia a placa fotovoltaica vai produzir. Diversos fatores afetam a produção de energia dos painéis solares, mas a sujeira pode ser um dos principais, podendo haver perda de eficiência de até 30%

GARANTIA

DESCRIÇÃO	GARANTIA
Estrutura metálica	12 anos
Módulos fotovoltaicos	12 anos
Inversores	10 anos
Instalação	2 anos

6.39. TELEFONIA E COMUNICAÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO

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

Sistema de comunicação interna - Sistema que conecta os telefones internos, por meio de uma central, sem acesso às concessionárias. Por meio desta central os apartamentos e as áreas comuns e da

edificação específicas podem falar entre si sem a interferência de terceiros. No **Anexo 05 – Ramais internos de Telefonia** segue a relação das áreas com seus respectivos números e forma de ligar.

A central instalada permite a ampliação para colocação na mesma de uma linha externa que pode ser conectada à Sala de Administração/Portaria, por exemplo.

CUIDADOS NO USO

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- Seguir as recomendações do fabricante dos equipamentos utilizados nos sistemas;
- Não molhe as instalações do sistema;
- Para a limpeza externa, utilize pano umedecido com água e detergente neutro;
- Ao desligar o aparelho, verifique se ele ficou bem encaixado na base;
- Para conexão, utilize somente ferramentas e fios adequados;
- Caso instale rede de computadores, contrate empresa capacitada;
- Não corte nem faça emendas nos cabos, pois eles perdem sua característica de transmissão de sinais;
- Não utilize os cabos deste subsistema para a alimentação elétrica de equipamentos;
- A fiação de dados, TV e internet sofre interferência se próxima à fiação elétrica. Portanto, não compartilhe eletrodutos para ambos os tipos de fiação.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Empresa capacitada / empresa especializada
Semestralmente	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
A manutenção deste sistema se dá concomitantemente à manutenção da instalação elétrica
Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação, causada por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas
Tracionamento excessivo de cabos
Em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos
Se for evidenciada a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito

6.40. SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA E HALLS DO ELEVADOR DE EMERGÊNCIA/CARGAS

Sistema de ventilação mecânica para pressurização da caixa de escada do edifício e **Hall do Elevador de Emergência/Cargas**, com o objetivo de evitar a infiltração de fumaça, na eventualidade de incêndio. O ar é insuflado na caixa de escadas e **Hall do Elevador de Emergência/Cargas**, por grelhas distribuídas nos pavimentos superiores. Os ventiladores são alimentados por fontes de suprimento de energia ou gerador.

São dois equipamentos interligados aos dutos, sendo um deles reserva. O equipamento funciona em baixa carga ininterruptamente. Caso haja algum incidente a Central de Alarme da Portaria emitirá aviso e pressurizador automaticamente será acionado com plena carga. Caso haja defeito no mesmo o reserva automaticamente será acionado.

CUIDADOS NO USO

- Seguir as instruções do fabricante do equipamento, para sistemas automatizados ou manuais;
- Não obstruir as entradas e saídas de ventilação e dutos de ar;
- Não efetuar, mesmo temporariamente, ligações diretas no sistema;
- Permitir o acesso exclusivo de pessoas tecnicamente habilitadas a operar ou realizar a manutenção dos equipamentos;
- Opcionalmente, em sistemas automatizados, poderá ser acionado um dos ventiladores na rotação mais baixa sem que haja emergência de incêndio, para renovação forçada de ar na

caixa de escada. Nesse caso, o acionamento será feito manualmente, no painel A operação será automática, por temporizador (opcional);

- Manter a área de acesso desobstruída, a porta da sala de pressurização devidamente trancada e não armazenar em seu interior objetos estranhos ao sistema, para cuidar dos equipamentos e evitar riscos de acidentes;
- A porta da casa de máquinas pode ter fechamento brusco devido à subpressão a que o ambiente está submetido, portanto atenção para evitar o risco de acidentes.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Realizar a verificação do pleno funcionamento dos pressurizadores	Equipe de manutenção local
Semestralmente	Quando o sistema operar com dois ventiladores, alternar a operação dos ventiladores por chave comutadora, para que não haja desgaste ou emperramento de motores parados por muito tempo, conforme orientação do fabricante	Equipe de manutenção local
	Realizar manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que suportam os sistemas de pressurização da escada, a fim de garantir seu perfeito funcionamento	Empresa especializada
PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas das Normas técnicas Brasileiras, bem como normas específicas do sistema, quando houver.		

6.41. SISTEMA DE AR CONDICIONADO

6.41.1. APARTAMENTOS

Conforme projeto específico do sistema de condicionamento de ar, há infraestrutura de 04 (quatro) ou 05 (cinco) pontos, dependendo da opção de planta, destinados à instalação de ar-condicionado. A capacidade e posição para instalação das unidades evaporadoras estão orientadas nos projetos de instalações anexos.

Todas tubulações frigoríferas e elétricas seguem para as áreas técnicas, onde deverão ser instaladas as condensadoras. No momento da instalação, a empresa contratada não deverá fazer interferência na parede das tubulações.

Os pontos elétricos possuem tensão em 220V. É imprescindível que toda instalação deva ser realizada por empresa especializada.

Os drenos dos aparelhos de ar condicionado possuem isolamento térmica que não poderá ser retirada/danificada.

CUIDADOS NO USO

- Não efetue furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura.
- Para a fixação e instalação dos componentes, considere as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados em projetos. Tenha sempre em mãos os mapas de instalações e os projetos;
- Antes da instalação das máquinas, verifique se não há nenhum tipo de entupimento na tubulação do dreno;
- Todas as peças devem ser limpas com pano úmido, de acordo com o descrito no manual do equipamento;
- Para conhecer as características das máquinas, verifique o manual do equipamento.

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
Sistema danificado em consequência de descarga atmosférica
Não atendimento ao plano de manutenção do fabricante
Remoção do número de série ou da etiqueta de identificação do aparelho

6.41.2. ÁREAS COMUNS

Sistema de condicionamento e renovação de ar das áreas comuns.

CUIDADOS NO USO

Conforme a Portaria 3.523/98 do Ministério da Saúde, são preconizadas algumas recomendações aplicáveis aos sistemas de ar condicionado no intuito de garantir a qualidade dos ambientes climatizados. Tais determinações asseguram condições adequadas de limpeza, manutenção,

operação e controle do sistema e, quando observadas, garantem a prevenção de riscos à saúde dos ocupantes. São elencadas a seguir, de forma simplificada:

- Manter limpos os componentes do sistema de climatização, tais como: bandejas, serpentinas, umidificadores, ventiladores e dutos, de forma a evitar a difusão ou multiplicação de agentes nocivos à saúde e manter a boa qualidade do ar interno;
- Utilizar, na limpeza dos componentes do sistema de climatização, produtos biodegradáveis;
- Verificar periodicamente as condições físicas dos filtros e mantê-los em condições de operação - promover a sua substituição quando necessário;
- Restringir a utilização do compartimento onde está instalada a caixa de mistura do ar de retorno e ar de renovação, ao uso exclusivo do sistema de climatização - é proibido conter no mesmo compartimento materiais, produtos ou utensílios;
- Preservar a captação de ar externo livre de possíveis fontes poluentes externas que apresentem riscos à saúde humana;
- Garantir a adequada renovação do ar de interior dos ambientes climatizados, ou seja, no mínimo de 27m³/h/pessoa. – ver projeto específico conforme **Anexo 9 – Lista Mestra de Projetos (inclusive especificações)**;
- Descartar as sujidades sólidas, retiradas do sistema de climatização após a limpeza, acondicionadas em sacos de material resistente e porosidade adequada, para evitar o espalhamento de partículas inaláveis.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes das Normas técnicas Brasileiras, bem como normas específicas do sistema, por exemplo, Portaria MS 3.523/98 e Resolução RE 176/2000 - ANVISA

6.42. ANTENA COLETIVA E TV A CABO (ASSINATURA)

As antenas coletivas necessárias deverão ser instaladas na cobertura do reservatório superior sobre as bases existentes para tal fim. Não poderá de forma alguma danificar a impermeabilização existente na referida laje.

A tubulação de prumadas está executada, ficando a critério do condômino instalar ou não. É proibido que empresas utilizem o poço do elevador e dutos de ar para a passagem das fiações, lembrando que o cabeamento da internet também deve ser passado em uma tubulação separada. É que a cada instalação realizada pelos condôminos, que estes avisem a administração do condomínio para que seja verificado que os procedimentos corretos foram seguidos.

Para instalação de serviços de televisão por assinatura ou internet, os usuários devem contatar a administração do condomínio, pois cuidados especiais devem ser tomados, referentes à passagem dos cabos nos eletrodutos disponíveis que se encontram no shaft do hall de serviço.

CUIDADOS NO USO

- Não reposicione os pontos de transmissão;
- Não utilize os cabos para pendurar objetos;
- Não amplie os pontos de transmissão;
- A qualidade da recepção está diretamente ligada à instalação e à regulação do aparelho;
- Em lajes impermeabilizadas de cobertura, não perfure o piso para não danificar as mantas e a camada de proteção mecânica;
- Durante a instalação e o uso, siga as recomendações do fabricante;
- Evite sujeira sobre o equipamento, superaquecimento, umidade, queda e manuseio incorreto;
- Siga o exposto nos manuais dos fabricantes de cada equipamento;
- Sempre que for necessária a instalação, desinstalação ou realização de manutenção do equipamento, o condômino deve informar à administração do condomínio que, por sua vez, deve contratar empresa especializada para acompanhamento dos serviços, pois cuidados especiais devem ser tomados, referentes à passagem dos cabos nos eletrodutos disponíveis;
- Quando houver o cancelamento da TV por assinatura, solicite à prestadora de serviço a CUIDADOS DE USO remoção da antena e dos cabos (tanto os cabos no apartamento quanto na prumada do edifício), informando à administração do condomínio sobre a realização de tais serviços;
- Para instalação de TV a cabo, consulte os projetos entregues ao condomínio e entre em contato com uma empresa especializada;
- Na antena coletiva, os cabos que descem pelas caixas de passagem não podem ser altera-

dos por extensões ou cortes. Essas mudanças podem interromper o sinal e causar interferências para os outros apartamentos;

- Os pontos de antena coletiva internos são distribuídos em sequência e não podem ser retirados ou alterados. Se algum desses pontos for desligado ou alterado, automaticamente os outros subsequentes perderão o sinal ou estarão com sinal baixo. Caso seja comprovado o corte da fiação da antena coletiva e que ele não possa ser reparado, sua substituição ficará sob total responsabilidade (execução e custo) do proprietário solicitante do serviço;
- O sistema está integrado com caixas de passagens, localizadas no hall de serviço em todos pavimentos, permitindo a utilização de cabeamento para os serviços de TV por assinatura;

PERDAS DE GARANTIA

DESCRIÇÃO
A perda de garantia se dá com a substituição ou retirada de qualquer peça do equipamento sem autorização do fornecedor. Acredito que faltam muitos itens.

6.43. SUBESTAÇÃO

Local onde abaixa ou eleva a tensão elétrica para um determinado fim, no nosso caso, é uma subestação abaixadora, ou seja, abaixa a tensão para uso residencial. No condomínio existem duas subestações:

Subestação 1- Subestação abaixadora com transformador de 225 KVA que fornece tensão em 220/127V para os condôminos. Nesta subestação existem os cubículos de MT para proteger os transformadores.

Subestação 2- Subestação do condomínio onde está o transformador de 150KVA que fornece tensão em 380/220V para atender as áreas comuns, elevadores, bombas, etc. O fornecimento de energia elétrica é feito pela Concessionária local (Coelba), assim também, como a responsabilidade de manutenção das subestações.

CUIDADOS NO USO

Não permitir o acesso ao ambiente, exceto de empresas habilitadas e/ou credenciadas pela Coelba. A chave de acesso deste ambiente fica sob os cuidados da Coelba e o cadeado não deve ser trocado pelo condomínio.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Verificar a inviolabilidade do sistema de fechamento da porta do ambiente	Equipe de manutenção local
	Verificar a existência das placas de sinalização e alerta	
PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas das Normas técnicas Brasileiras, bem como normas específicas do sistema.		

6.44. AQUECIMENTO DE ÁGUA / BOILER

O aquecimento de água dos chuveiros e torneiras dos sanitários das suítes é feito através de aquecedor elétrico tipo boiler que deverá ser adquirido e instalado pelo proprietário.

O apartamento conta com toda infraestrutura para instalação de água quente nos sanitários das suítes: registros, extravasor interligado com box, forro removível na suíte 2, local previsto para instalação do aquecedor, e tubulações para chuveiro e torneiras.

O proprietário deverá contratar instalação e equipamentos (aquecedor, boiler, conexões e outros) devendo atender as seguintes especificações: Volume de até 150 litros, diâmetro de 40cm e comprimento de 1,35m, tensão 220v, potência ativa máxima de 2000W. Deverá ser instalada, obrigatoriamente, válvula de segurança para o mesmo.

Devem ser seguidos as manutenções, cuidados de uso e instalação de acordo com o fornecedor e equipamento escolhido.

6.45. TOMADA CARRO ELÉTRICO

O condomínio possui 15 (quinze) tomadas para carregamento de carro elétrico, 05 (cinco) em cada pavimento de garagem, interligado com o quadro geral de serviços do condomínio, sendo 1 vaga de uso comum exclusiva para carregamento na G3. As tomadas foram distribuídas pelas garagens de forma a atender o maior número possível de usuários do condomínio, limitando-se a 15 usuários por vez.

São tomadas do tipo Steck, dimensionadas para a potência de 3600W cada, 2P + T (2 Fases e 1 Terra), corrente de 20A e tensão de 220V, ou seja, os cabos elétricos e os disjuntores estão dimensionados para esta potência, conforme projeto elétrico, muito embora o “dispositivo denominado tomada” tenha capacidade para uma carga maior. O uso de equipamentos com cargas superiores poderá afetar todo o sistema, cabos e disjuntores, ocasionando desligamento, aquecimento indesejado e problemas daí decorrentes.

Para conectar o carregador à tomada, o morador deverá possuir extensão compatível com o seu automóvel, com tomada de 20A e garantir que não atrapalhe a circulação de outros veículos.

Cada tomada tem um circuito exclusivo conforme quadros elétricos Q-SC1, Q-SC2 e Q-SC3 instalados nas garagens 01, 02 e 03. A energia vem do Quadro de Serviço Geral do Condomínio.

O condomínio deverá estabelecer normas de utilização das tomadas em geral e da tomada da vaga exclusiva.

POLÍTICA DE BOA VIZINHANÇA

Lembre-se, o equipamento não é de uso exclusivo seu, libere a tomada ou vaga exclusiva ao final do uso.

6.46. ESCULTURA EM AÇO DO PLAYGROUND

A escultura existente no Playground descoberto junto à entrada do elevador social 01 é de autoria do artista plástico Alberto José Costa Borba, **Bel Borba**, e como tal tem os seus direitos garantidos pelo direito autoral, não sendo possível alteração sem a concordância, autorização, do autor. Para toda e qualquer manutenção corretiva deverá ser consultado o autor.

Escultura em aço CORTEN (SAC-350). Os aços corten tem a característica de aço oxidado. Esta oxidação, pátina, cria uma barreira protetora contra a corrosão da chapa, tornando-a três vezes mais resistente do que o aço comum.

Com o tempo a superfície fica cor de chocolate. No início fica com a aparência irregular de oxidação que segundo o artista plástico autor da escultura agrega valor e dá mais charme à escultura sendo, esta, uma das características das suas criações.

CUIDADOS NO USO

- Não se deve utilizar nenhum produto químico para limpeza;
- Não utilizar material abrasivo como escovas de aço ou de aço, por exemplo;
- Lavar apenas com mangueira e água puta, no máximo uma escova de pelo macio.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Fazer a lavagem conforma acima especificado	Equipe de manutenção local
Semestralmente	Verificar o sistema de fixação da estrutura	Empresa especializada
PERDA DE GARANTIA		
Não realização dos cuidados e da manutenção preventiva		

6.47. DECORAÇÃO ÁREAS COMUNS

São os itens que compõe a decoração das áreas comuns tais como sofás, equipamentos eletrônicos, cortinas, móveis planejados, objetos decorativos, quadros, tapetes, equipamentos de jo-

gos, equipamentos de ginástica, entre outros. Todos os itens de decoração entregues nas áreas comuns estão detalhados no **Anexo 16 - Itens de Decoração Áreas Comuns**.

CUIDADOS NO USO

- Evite a incidência direta de raios solares sobre os móveis, pois podem alterar as suas características e a cor original, devendo ser evitados, inclusive, através de vidros escurecidos, películas e cortinas;
- Ao movimentar os itens do mobiliário, levante e não arraste, pois isso pode causar riscos tanto no mobiliário como no revestimento do piso;
- Não coloque peso excessivo sobre os móveis e nunca os apoie sobre as portas, pois isso pode ocasionar seu desregulamento ou deslocamento;
- Não estenda panos úmidos ou molhados sobre os móveis, pois ao longo do tempo, a umidade pode causar danos permanentes;
- Não utilize instrumentos de corte sobre os móveis. O revestimento pode ser riscado e danificado permanentemente;
- Evite o contato de tinta (canetas em geral) nos revestimentos dos armários e tampos, pois podem causar manchas. Utilize porta-canetas e anteparos para guardar esses materiais;
- Sempre mantenha os móveis livres de umidade. Utilize vedantes de silicone para vedar a junção dos tampos e pias com o revestimento das paredes. Verifique as instalações hidráulicas periodicamente a fim de evitar vazamentos;
- Atenção ao escolher os produtos de limpeza. Sempre verifique a sua composição química a fim de identificar sua compatibilidade com os materiais dos móveis e acessórios, atendendo sempre o disposto nos manuais específicos de cada fabricante;
- Não apoie produtos químicos e de limpeza em móveis, tapetes, sofás, etc.;
- A colocação de telas e grades em janelas ou envidraçamento da varanda deve respeitar o estabelecido na convenção e no regulamento interno do condomínio e o disposto neste Manual;
- Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação;
- É aconselhável a colocação de um isolante, como chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede, conforme disposto no item PINTURA;
- Jamais permita que a decoração/mobília obstrua ventilações ou sistemas da edificação. Atenção, pois a mesma não pode ser instalada abaixo dos extintores;

- Certifique-se que a mobília não impeça a livre circulação e abertura de portas dentro do imóvel e nas suas áreas comuns;
- Sempre que utilizar algum equipamento ou mobiliário, obedeça ao estabelecido em cada manual do fabricante;
- Oriente especialmente crianças e adolescentes no correto uso do mobiliário, sempre obedecendo os manuais específicos;
- Os equipamentos eletrônicos devem ser ligados semanalmente, evitando que seus componentes acumulem umidade.

6.48. BOMBAS

Bombas do Sistema de Incêndio

Instaladas no Pavimento Cobertura, área coberta abaixo do reservatório superior. Sendo uma elétrica e uma diesel para o caso de falta de energia do gerador de emergência.

Atenção especial deve ser dada à manutenção bomba diesel já que ela é a segunda segurança com vistas à operação do sistema de hidrantes.

Bombas e Filtros das piscinas

Instalados na Casa de Bombas da piscina, localizada no Pavimento G1. Existe na Casa de Bombas das piscinas um conjunto filtro/bomba para a piscina de adulto e um conjunto filtro/bomba para a piscina infantil que operam separadamente.

Bombas de água do reservatório inferior

Instalados na Casa de Bombas na Garagem G3, são responsáveis pelo recalque de água potável dos reservatórios inferiores para os superiores. São duas bombas, uma em operação e uma em reserva. Ambas estão ligadas a um quadro de automação que faz com que alternadamente elas entrem em operação. Caso haja falha em alguma não haverá a alternância.

Bomba de Pressurização da rede água potável dos 37º Pavimento até o 36º Pavimento Tipo

Instalada na Casa de Bombas existente sob o reservatório superior tem a função de pressurizar a rede de água potável destes pavimentos.

CUIDADOS NO USO

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Nível de óleo	Equipe de manutenção local
	Vazamento das gaxetas	Equipe de manutenção local
Mensalmente	Temperatura dos mancais	Empresa especializada
	Intervalo de troca de óleo	Empresa especializada
Semestralmente	Parafusos de fixação da bomba, da acionador e da base	Empresa especializada
	Realizar a limpeza e lubrificação de mancais, rolamentos e outras partes móveis de bombas de sucção e recalque, procedidos realinhamento / balanceamento dos conjuntos moto-bomba e procedido o reaperto de parafusos de fixação dos conjuntos motor bomba	
	Alinhamento do conjunto bomba-acionador	
	Lubrificação do acoplamento (quando aplicável)	
	Substituir engaxetamento se necessário	
	Verificar selo mecânico, se suas faces não estão desgastadas, arranhadas ou quebradas. Substituir se necessário	
Anualmente	Desmontar a bomba para manutenção. Após limpeza inspecionar estado dos mancais, das juntas, dos motores e do acoplamento	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 03 anos	Substituir rolamentos, buchas, gaxetas e outros componentes dos conjuntos motor-bomba, além de anéis o'ring, cunhas dos registros de gaveta e outros componentes que apresentem desgaste	Empresa especializada
A cada 05 anos	Substituir rotores das bombas centrífugas, vedantes, flanges, eventuais juntas de expansão / dispositivos anti-vibração, etc.	Empresa especializada
A cada 03 anos	Substituir rolamentos, buchas, gaxetas e outros componentes dos conjuntos motor-bomba, além de anéis o'ring, cunhas dos registros de gaveta e outros componentes que apresentem desgaste	Empresa especializada
Processos de Manutenção Preventiva	Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas das Normas técnicas Brasileiras, bem como normas específicas do sistema, quando houver	

6.49. CHURRASQUEIRAS

Ambiente tecnicamente preparado e composto por elementos refratários e adequados ao preparo de alimentos assados.

CUIDADOS NO USO

- Na primeira utilização do sistema deverá ser realizado um pré-aquecimento controlado;
- Os revestimentos refratários não deverão ser lavados, a fim de evitar o desprendimento e a fissura das peças;
- Evitar choques térmicos em peças e revestimentos, pois poderão ocasionar desprendimento e fissura das peças;
- Gaveta de cinzas, deve ser esvaziada e limpa após a utilização;
- Não utilizar produtos derivados de petróleo (gasolina, querosene, óleo diesel, solventes) para o acendimento;
- Limpar os ambientes ao término do uso;
- Espere umas 48 horas para que o carvão esfrie completamente, retire-o da churrasqueira e descarte-o em um recipiente não combustível como uma lata de metal ou balde;
- **Importante:** As churrasqueiras de alvenaria não podem ser lavadas. A umidade poderá gerar trincas e fissuras; basta varrer e se e se desejar, passar um pano úmido quase seco;
- Nunca instale pisos passíveis de incêndio nas proximidades da churrasqueira;
- Evitar que o fogo da churrasqueira atinja a estrutura de madeira do pergolado.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente ou após cada uso	Fazer limpeza geral – atentar para que o carvão esteja realmente frio	Equipe de manutenção local
Semestralmente	Verificar integridades dos revestimentos e tijolos refratários e, caso seja necessário, acionar empresa responsável pela manutenção	Empresa capacitada / Empresa especializada

6.50. PLATAFORMA ELEVATÓRIA PARA ACESSIBILIDADE

As plataformas elevatórias são equipamentos destinados a promover acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida e são reguladas por um conjunto específico de normas de engenharia, tal como ABNT NBR ISO 9386-1.

As plataformas elevatórias **NÃO SÃO ELEVADORES**, pois possuem requisitos de operação, devem realizar **MOVIMENTOS UNICAMENTE COMO RESULTADO DE UM COMANDO DO USUÁRIO**.

Os movimentos, sejam de subida ou de descida, devem resultar da PRESSÃO CONTÍNUA/ AUTOMÁTICA dos botões de comando ou de chamada.

Especificações Gerais:

- Linha de Produto: EN STANLEY-PLUS;
- Solução de Transporte: PLATAFORMA HIDRAULICA;
- Capacidade: 250 kg;
- Percurso (m): 1.50 m;
- Velocidade (m/s): 0,9 (m/m);
- Tempo do percurso: 25 segundos;
- Paradas: 02 paradas;
- Entradas de Cabina: opostas;
- Denominação dos Pavimentos T, 1;
- Sistema de Operação de Chamada: Automático coletivo seletivo na descida;
- Local Casa de Máquinas: Próximo a caixa de corrida;
- Tensão de Luz (V): Monofásico, 110 Volts;
- Alimentação Motor Elevador(V): Trifásico, 220 Volts - Frequência 60 Hertz.

Cabina:

- Modelo Cabina: Modelo EN Stanley-plus;
- Medida de Frente (mm): 1.000 (mm);
- Medida de Fundo (mm): 1.400 (mm);
- Altura da Cabina (mm): 1.100 (mm);
- Acabamento da cabina: Em vidro temperado e laminado de 8mm, e todo acabamento da estrutura em aço inox corrimão tubular em suas laterais, para as cabinas destinadas ao transporte de deficiente físico, em cumprimento a Norma NM-313 e NBR 12892:2009.

Botões de chamada

São instalados nos caixilhos das portas de pavimento e têm a função de chamar a cabina, caso esta já não esteja nivelada ao pavimento onde a chamada foi originada.

Botões de comando

São instalados no PAINEL DE COMANDO dentro da cabina têm a função de movimentar a cabina. No painel de comando há dois botões distintos para movimentação da cabina para cima (SUBIR) e para baixo (DESCER).

Botões de Emergência

Encontra-se no painel de comando da cabina, entre os botões de comando SUBIR e DESCER. Quando pressionado, a cabina não deve realizar movimentos de subida e descida e deve parar imediatamente caso esteja se movimentando. A função principal deste botão é servir como recurso de segurança ao usuário que, com um simples comando, pode parar a cabina ao presenciar uma situação de perigo iminente. Este botão é do tipo BI-ESTÁVEL, ou seja, uma vez pressionado apenas retorna à posição original quando puxado pelo usuário.

Painel Interno



Instruções de segurança

Ao utilizar a plataforma, o usuário deve estar familiarizado com os seus comandos e requisitos de segurança.

Plataformas elevatórias de transposição de nível possuem diferenças em relação aos elevadores convencionais. Sendo assim alguns cuidados são necessários:

- Quando a plataforma estiver em funcionamento, certificar-se de que pés, mãos e roupas soltas dos ocupantes da cabina estejam longe das bordas;
- Sempre utilizar como apoio o corrimão do painel, jamais o topo das proteções laterais, especialmente durante a movimentação da cabina;
- As plataformas elevatórias são dimensionadas para suportar o peso máximo de 225 kg, sen-

do que essa carga jamais deve ser excedida;

- Manter as mãos longe das articulações das portas e das barras de segurança durante o movimento de descida ou subida;
- Ter cuidado redobrado caso haja crianças próximas à plataforma;
- No caso da utilização de cadeira de rodas, manter as rodas travadas enquanto a cabina estiver se movimentando.

CUIDADOS NO USO

- Não utilizar produtos de limpeza com solventes fortes ou abrasivos;
- Não utilizar polidores ou saponáceos abrasivos, ou utilizá-los de maneira moderada, pois estes podem criar riscos na tinta do equipamento ou até expor peças metálicas à oxidação;
- Não deixar artigos de aço comum, estranhos à Plataforma Elevatória, em contato com suas partes metálicas, especialmente se o ambiente estiver úmido ou molhado;
- Jamais raspar a pintura de qualquer parte metálica utilizando espátulas ou lâminas;
- Utilizar aspirador de pó para remover excesso de sujeira ou resíduos em frestas e sulcos do equipamento;
- Ao limpar os botões de acionamento, utilizar material de limpeza neutro e evitar que o líquido de limpeza esorra para os contatos elétricos;
- Não utilizar produtos de limpeza de nenhuma espécie sobre a placa eletrônica, componentes eletromecânicos e motor;
- É necessário que o condomínio contrate junto a Empresa especializada, o serviço de manutenção preventiva deste equipamento. A manutenção preventiva é um procedimento com o objetivo de preservar as características originais do equipamento instalado, aumentando sua vida útil e reduzindo custos de manutenção corretiva.

6.51. GRADIL EM VIDRO LAMINADO E EM VIDRO TEMPERADO/LAMINADO

Estes gradis tem a função de evitar queda de pessoas e objetos. Não estão dimensionados para suportar cargas como, por exemplo, o fechamento de varandas ou pessoas sentadas nos mesmos.

Nos **apartamentos e frente do Playground** o vidro utilizado é o laminado, habitat da Cebrace, champagne, 4+ 4 mm

No **da borda infinita das piscinas e no isolamento da piscina infantil** temos o vidro laminado e temperado, incolor, na espessura de 8 + 8 mm.

CUIDADOS NO USO

- Não permitir choques nos mesmos;
- Não utilizar elementos pontiagudos na limpeza dos mesmos;
- Para o processo de limpeza externa utilizar somente profissionais treinados e capacitados ou equipamentos que não necessitem de acesso externo ou colocação de escadas, bancos e cadeiras;
- Fazer a limpeza como especificado para a limpeza de vidros deste manual.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Fazer limpeza geral. Nesta ocasião verificar condições dos vidros para detecção de quebras e rachaduras. Se encontradas deverão ser imediatamente trocados utilizando empresa especializada e com o uso do mesmo material	Equipe de manutenção local
Anualmente	Verificação da fixação dos mesmos. Refazer o que tiver algum dano	Empresa capacitada / Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Não observância dos procedimentos acima detalhados.

Gradil "veneziana" em perfis de alumínio.

Estes gradis, instalados nas áreas técnicas da varanda 02, menor, e na área técnica da área de serviço tem a função de evitar queda de pessoas e objetos somente quando da instalação/manutenção dos equipamentos. Não estão dimensionados para suportar cargas de trânsito/permanência de pessoa.

Não é permitida a mudança de destinação dessas áreas tendo como proteção somente este gradil.

A utilização destas devem ser realizadas por profissionais capacitados.

CUIDADOS NO USO

- Não permitir choques nos mesmos;
- Não utilizar elementos pontiguados na limpeza dos mesmos;
- A utilização destas devem ser realizadas por profissionais capacitados e treinados contra queda em altura.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anualmente ou quando do uso da área para manutenção/ instalação dos equipamentos	Verificação da fixação dos montantes e o estado de conservação e fixação dos perfis horizontais Refazer o que tiver algum dano	Empresa capacitada / Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Não observância dos procedimentos acima detalhados.

6.52. PARQUE INFANTIL / BRINQUEDOTECA

Para que o parquinho infantil e brinquedoteca proporcionem a boa convivência entre os pequenos é recomendado seguir as regras impostas pelo local, principalmente de horário. O importante é ter o cuidado para que os pequenos brinquem no horário estabelecido pelo condomínio para não gerar incômodo aos demais moradores e crianças.

Nós adultos exigimos muito de nossas crianças, esquecemos que são apenas crianças e precisam agir como tal. Se nós nos permitíssemos observar alguns instantes o brincar das crianças, notaríamos que o...

“Brinquedo é tão importante para criança como o trabalho é para o adulto”.

O parque infantil e brinquedoteca, tem importante função do desenvolvimento da criança, tem como objetivos:

- Proporcionar um espaço onde a criança possa brincar sossegada, sem cobranças e sem sentir que está atrapalhando alguém ou perdendo tempo;
- Estimular o desenvolvimento de uma vida interior rica e a capacidade de concentrar a atenção;
- Favorecer o equilíbrio emocional;
- Desenvolver a inteligência, a criatividade e a sociabilidade;
- Proporcionar acesso a um número maior de brinquedos, de experiências e descobertas;
- Incentivar a valorização do brinquedo e da brincadeira como recursos para o desenvolvimento intelectual, social e emocional;
- Dar oportunidade para que a criança aprenda a jogar e a participar;
- Enriquecer o relacionamento entre as crianças e suas famílias.

CUIDADOS NO USO

- Fique sempre de olho no seu filho;
- Cuidado com os brinquedos de metal ou madeira nos dias de calor, pois eles podem estar muito quentes para a hora da brincadeira;
- Observe a faixa etária indicada para o uso e respeite-a;
- Evite brinquedos lotados, principalmente se as crianças forem maiores que o seu filho, pois isso aumenta a possibilidade de acidentes;
- É fundamental que os brinquedos estejam com a manutenção em dia;
- Se notar bordas afiadas ou se estiver montado em superfícies duras, não use o brinquedo e informe ao condomínio;
- Certifique-se de que seu filho possa ser visto claramente de todo o parquinho;
- Fique atento aos obstáculos, no meio do parquinho, pois podem provocar quedas.
- Cuidados com brinquedos específicos.

Casa de Tarzan – Uso até 12 (doze) anos

- Até 06 (seis) anos – uso supervisionado constante;
- De 07 (sete) a 12 (doze anos) – uso supervisionado;
- É importante que ele esteja bem firme;

- Se ele estiver sendo usado por outra criança, mantenha distância;
- Ele deve ser usado por uma criança de cada vez;
- Oriente o pequeno a não ficar em pé no balanço enquanto estiver brincando;
- Não pular do balanço quando ele estiver em movimento;
- Máximo de 05 (cinco) crianças ao mesmo tempo na casa.

Escorregador

- Deve ser utilizado por uma criança de cada vez;
- Manter distância da região onde o escorregador termina;
- Os adultos não devem deslizar junto de uma criança, pois na descida o seu peso ele pode machucá-la;
- Oriente que o escorregador deve ser usado com a criança sentada e nunca de cabeça para baixo;
- Não deixe que o seu pequeno suba pela frente do escorregador.

Demais brinquedos – Uso até 06 (seis) anos

- Se tiver escadas, respeite-as e use o corrimão;
- Verifique se o brinquedo está com as barras bem fixadas;
- Sempre se segurar com as duas mãos;
- Evitar usá-los quando molhado;
- Não usar as vigas ou suportes do brinquedo para brincar.

Boa convivência

- Respeito às regras do parquinho infantil e brinquedoteca do condomínio;
- Os brinquedos são compartilhados;
- Brinquedo emprestado deve ser devolvido;
- Excesso de barulho pode atrapalhar.

6.53. PERGOLADO EM MADEIRA E COBERTURA

Este pergolado está instalado no Apoio Piscina.

CUIDADOS NO USO

- Quando dos procedimentos de limpeza e manutenção não permitir sobrecarga de pessoas ou materiais diretamente na cobertura, uma Ordem de Serviço deve ser feita detalhando o procedimento;
- Evitar que o fogo da churrasqueira atinja a estrutura de madeira do pergolado.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Fazer limpeza geral. Nesta ocasião verificar a integridade de todo o sistema	Equipe de manutenção local
Semestralmente	Verificar a necessidade de refazer pintura das peças de madeira	Empresa capacitada / Empresa especializada
Anualmente	Verificar todo o sistema de vedação da cobertura Refazer o que tiver algum dano	Empresa capacitada / Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Não observância dos procedimentos acima detalhados.

6.54. ESTRUTURA METÁLICA DO PLAYGROUND E VIGAS DAS ESQUADRIAS DE ENTRADA DOS HALLS SOCIAIS E SALÃO DE FESTAS

Esta estrutura serve de apoio para a cobertura em policarbonato do acesso ao playground coberto e apoio das esquadrias;

Executada em Aço ASTM-A36 e ASTM – 572 G50 com pintura: Epoxi +PU totalizando 200microns. A pintura das vigas das esquadrias é na cor bronze 1002 e a do pergolado branca.

CUIDADOS NO USO

- Quando dos procedimentos de limpeza e manutenção não permitir sobrecarga de pessoas ou materiais diretamente na cobertura, uma Ordem de Serviço deve ser feita detalhando o procedimento;
- Não permitir que os pilares sejam utilizados para que pets façam suas necessidades, isto contribui para a corrosão das peças;
- Orientar que os usuários não joguem materiais dos apartamentos. Isto poderá causar danos à cobertura;
- Quando da repintura utilizar os mesmos materiais acima especificados.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Fazer limpeza geral. Nesta ocasião verificar a integridade de todo o sistema	Equipe de manutenção local
Semestralmente	Verificar a necessidade de refazer pintura das peças de metálicas	Empresa capacitada / Empresa especializada
Anualmente	Verificar todo o sistema de vedação da cobertura. Refazer o que tiver algum dano	Empresa capacitada / Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Não observância dos procedimentos acima detalhados.

6.55. EM AÇO INOX

Estes corrimãos instalados tem a função de auxiliar na subida/descida de pessoas pelas escadas.

CUIDADOS NO USO

- Não permitir sobrecarga de pessoas ou materiais diretamente sobre os mesmos;
- Quando dos procedimentos de limpeza fazer com a utilização de materiais apropriados não utilizando produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc;

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Fazer limpeza geral. Nesta ocasião verificar a integridade de todo o sistema	Equipe de manutenção local
Anualmente	Verificar todo o sistema de fixação. Refazer o que tiver algum dano	Empresa capacitada / Empresa especializada
PERDAS DE GARANTIA		
Se não forem tomados cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas recomendadas; Danos causados por excesso de sobrecarga sobre o piso. Sobrecarga admitida até 350kg/m ² (3,5Mpa); Danos causados por circulação de veículos de carga; Não observância dos procedimentos acima detalhados		

6.56. PISO INTERTRAVADO DRENANTE

O piso intertravado drenante é um tipo de bloquete de concreto que permite a passagem da água, evitando assim a formação de enchentes e alagamentos, para que não ocorra o acúmulo de água!

Nos estacionamentos e passeios e seus acessos estão previstos para as cargas de automóveis. Não é permitido manobras, tráfego e/ou estacionamento de veículos de carga. Isto não é possível tanto pelo piso quanto pelas cargas nas contenções.

CUIDADOS NO USO

- Não permitir a estocagem de quaisquer materiais, principalmente materiais inflamáveis, combustíveis, tintas e óleos lubrificantes, que possam causar manchas e danos na pavimentação;
- Na realização de remoção de sedimentos de forma mais severa (sedimentos juntamente com o material de rejunte), utilizar varredeiras mecânicas e, após a retirada das impurezas, preencher as juntas com rejunte (pó de pedra);
- Ao limpar o piso, não se deve usar da máquina de hidrojateamento, pois o jato muito forte nas juntas pode retirar o rejunte e soltar o piso;
- Utilizar produtos específicos conforme recomendações dos fabricantes para manchas e outros materiais aderentes de remoção difícil;
- Para realizar reparos e manutenção em pisos intertravados, recomenda-se retirar o rejunte com o auxílio de uma espátula e as peças com um extrator ou outra ferramenta adequada e

depois recoloca-las. A vegetação que nasce eventualmente entre as juntas pode ser retirada manualmente com o auxílio de um garfo de jardinagem;

- 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;
- Evitar sobrecarga de pesos no sistema;
- Caso seja necessária a substituição de alguma peça, deverá ser efetuada pelo fornecedor, mantendo as características originais do sistema.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Diariamente	Utilizar vassoura com cerdas para realizar a limpeza	Equipe de manutenção local
Mensalmente	Revisar o piso e, caso seja necessário, recompor o rejuntamento com pó de pedra. Identificar a causa da perda do rejuntamento	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Verificar a integridade do piso e, caso seja necessário, acionar a empresa responsável para substituir peças soltas, trincadas ou quebradas sempre que necessário	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Remover ervas daninhas e/ou grama das juntas do piso, caso venham a crescer	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
Anualmente	Fazer a utilização de vassouras e escovas duras, detergente e água. A escovação irá restaurar a aparência original	
A cada 02 anos	Verificar o desgaste natural das peças e, caso seja necessário, acionar a equipe de manutenção local para providenciar a substituição das peças de concreto	Empresa capacitada
PERDAS DE GARANTIA		
Se não forem tomados cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas recomendadas; Danos causados por excesso de sobrecarga sobre o piso. Sobrecarga admitida até 350kg/m ² (3,5Mpa); Danos causados por circulação de veículos de carga; Não observância dos procedimentos acima detalhados		

6.57. POSTO DE LAVAGEM DE CARROS

O condômino conta com 2 vagas exclusivas para lavagem de carros na Garagem 03, com canalizadas de alta vazão, torneiras, iluminação e tomadas.

Regras de utilização

- Para utilização das vagas, o condomínio deverá estabelecer as regras de uso e cobrança;
- É importante verificar todas as regras de utilização antes de estacionar o automóvel e fazer uso da vaga de lavagem;

- O condomínio deve avaliar o uso de um medidor individual de água e energia;
- É aconselhado utilizar equipamentos de baixo consumo;
- Orienta-se contratar empresa especializada para oferecer o serviço de lavagem;
- Não utilizar as vagas para estacionar seu veículo.

6.58. LEGENDA DA PINTURA DAS TUBULAÇÕES NAS GARAGENS

As cores são usadas na identificação das tubulações, com a função de facilitar a identificação, manutenção e evitar cruzar sistemas.

A ABNT NBR 6493 fixa condições exigíveis para o emprego de cores na identificação de tubulações para a canalização de fluidos e material fragmentado ou condutores elétricos, com a finalidade de facilitar a identificação e evitar acidentes.

A norma define as cores básicas na pintura das tubulações:

- Água potável: Verde-emblema;
- Rede de hidrantes: Vermelho-segurança;
- Águas pluviais e esgoto: Marrom-canalização;
- Gás não liquefeito- GN: Amarelo-segurança;
- Gás Liquefeito de Petróleo – GLP - Alumínio.

6.59. ESQUADRIAS BLINDADAS NA PORTARIA – VIDRO E PORTA DE ENTRADA

O vidro blindado possui grande resistência a altos impactos mecânicos, sejam eles provocados pela força humana ou por projéteis de arma de fogo.

Foram instalados na Portaria na esquadria que está voltada para a fachada externa e para a clausura de serviço.

Anexar proposta enviada com as observações de Manutenção e garantia.

Na porta de acesso à guarita temos uma porta blindada com chapa Saab nível III-A certificado pelo exército brasileiro.

6.60. PET PLACE

É uma área planejada para os cuidados com os pets.

Conta com Quiosque Espaço Pet e com uma vaga para Pet móvel acessível pela Praça Dr. José Calmon.

Regras de utilização deverão ser definidas pelo condomínio.

Para um bom convívio:

- Mantenha o pet com coleira;
- Certificar-se das entradas e saídas do local;
- Analise o comportamento social do animal;
- Estabeleça um momento confortável para o pet passear.
- O Pet Place é um lugar para que o animal gaste energia, não é o local para se ler um livro ou fazer um piquenique;
- Cuidado ao levar crianças ao local, é preciso certificar que não há animais bravos no ambiente e que as elas não utilizem os brinquedos existentes com riscos de se machucarem;
- Mantenha o local limpo, ao recolher dejetos dos animais, evita-se o mau cheiro, a sujeira e a contaminação de humanos e pets.

6.61. CASA DE RESÍDUOS

Espaço construído para colocação dos resíduos normais de uso da edificação. Os materiais provenientes de reformas/decorações não têm previsão de colocação neste espaço.

É aconselhável que seja feita uma coleta seletiva no Condomínio.

6.62. CASA DE GÁS GLP

Espaço construído para, opcionalmente, ser utilizada como central de abastecimento de GLP para a edificação. No momento não está sendo entregue com esta finalidade já que foi realizada a ligação de Gás Natural pela Bahiagás.

6.63. PELE DE VIDRO DA PLATAFORMA DE ACESSO DE PCD

Esta pele de vidro tem a função de isolamento da área da Plataforma de Acesso de PCD e sua cobertura. O vidro utilizado é o laminado, habitat da Cebrace, champagne, 4+ 4 mm .

CUIDADOS NO USO

- Não permitir choques nos mesmos;
- Não utilizar elementos pontiagudos na limpeza dos mesmos;
- Fazer a limpeza como especificado para a limpeza de vidros deste manual.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanalmente	Fazer limpeza geral. Nesta ocasião verificar condições dos vidros para detecção de quebras e rachaduras. Se encontradas deverão ser imediatamente trocados utilizando empresa especializada e com o uso do mesmo material	Equipe de manutenção local
Anualmente	Verificação da fixação dos mesmos. Refazer o que tiver algum dano Verificar o sistema de vedação dos vidros, refazer o que tiver algum dano	Empresa capacitada / Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Não observância dos procedimentos acima detalhados.

6.64. ESCULTURA PLAYGROUND

A escultura existente no Playground descoberto junto à entrada do elevador social 01 é de autoria do artista plástico Alberto José Costa Borba, Bel Borba, e como tal tem os seus direitos garantidos pelo direito autoral, não sendo possível alteração sem a concordância, autorização, do autor.

Escultura em aço CORTEN (SAC-350). Os aços corten tem a característica de aço oxidado. Esta oxidação, pátina, cria uma barreira protetora contra a corrosão da chapa, tornando-a três vezes mais resistente do que o aço comum.

Com o tempo a superfície fica cor de chocolate. No início fica com a aparência irregular de oxidação que segundo o artista plástico autor da escultura agrega valor e dá mais charme à escultura sendo, esta, uma das características das suas criações.

CUIDADOS NO USO

- Não se deve utilizar nenhum produto químico para limpeza;
- Não utilizar material abrasivo como escovas de aço ou de aço, por exemplo;
- Lavar apenas com mangueira e água puta, no máximo uma escova de pelo macio.

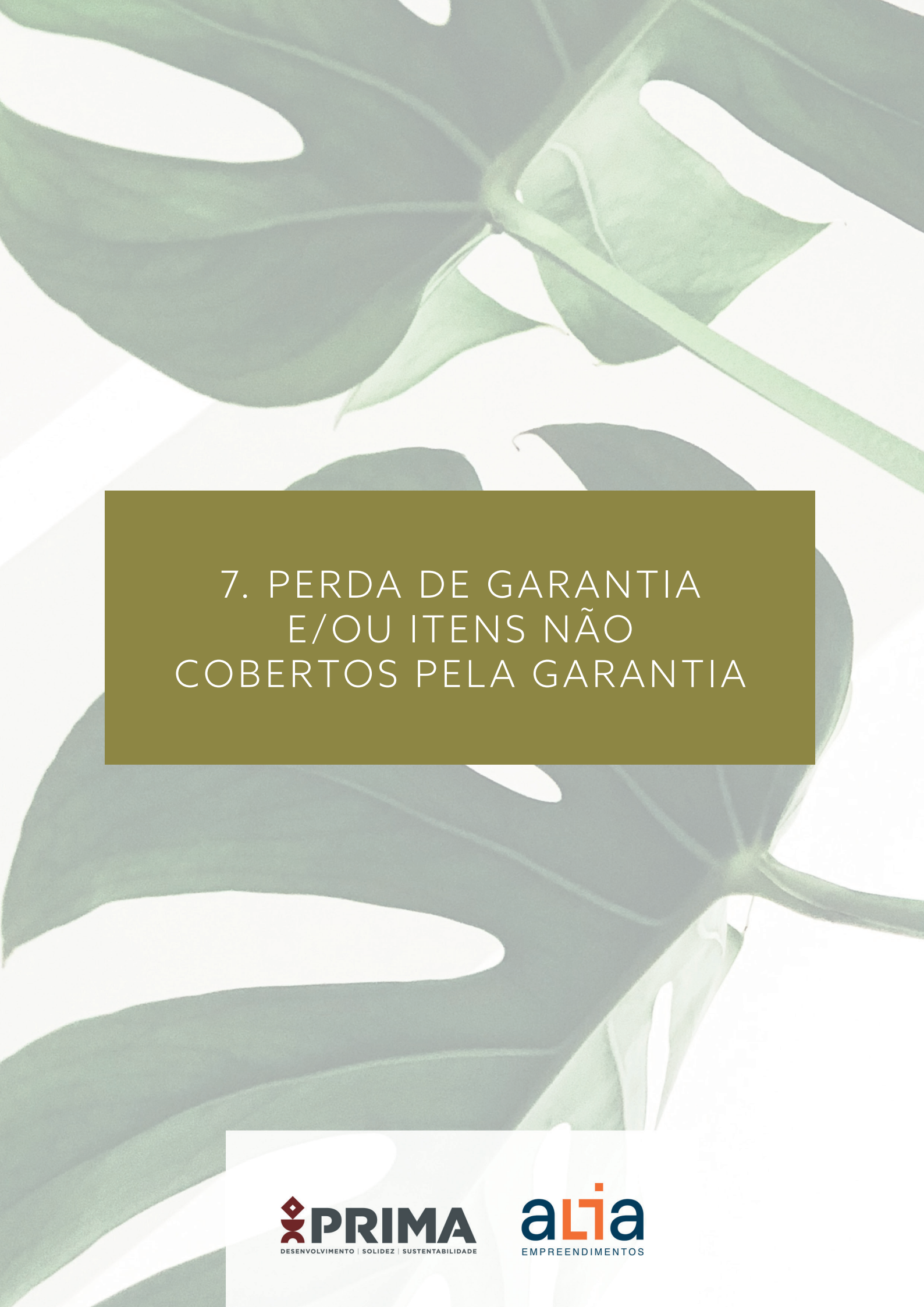
6.65. QUADRA ESPORTIVA

Local destinado exclusivamente à prática de esportes, com ênfase na prática de tênis e apta a agregar a prática de futebol e vôlei - constituído de pavimento apropriado, além de redes de proteção e equipamentos propícios à prática adequada.

CUIDADOS NO USO

- Obedecer ao estabelecido no Anexo 20 – Quadra, Termo de Uso e Orientação de Conservação;
- Não utilizar a quadra para outras atividades que possam danificar ou reduzir a vida útil do piso, a exemplo da prática de skate, patins, patinete, bicicleta, etc.;
- Após chuva ou limpeza o piso da quadra deve ser secado antes do seu uso;
- Não utilizar calçados com solado de borracha preta, chuteiras ou qualquer tipo de calçado que possa deixar marcas no piso. Utilizar tênis apropriados;
- Não submeter o piso a cargas puntiformes, tais como escadas, andaimes, mesas, etc. Caso realmente necessário usar apoio para distribuição das cargas;
- Ao montar e desmontar os equipamentos esportivos - por exemplo os postes – deverá se cuidar para não os arrastar, danificando o acabamento do piso;
- Evitar que pessoas ou objetos encostados no alambrado exerçam força a ponto de deformá-lo;
- Promover constante varrição da quadra e/ou soprar areia, folhas e fezes de aves, evitando que grãos de areia e outras partículas sólidas, venham a provocar danos ao piso. Sempre que necessário, lavar a superfície com água e sabão neutro, não deixando o sabão secar sobre a superfície;
- Manter os ralos sempre limpos e desobstruídos, evitando-se o represamento de água.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Trimestralmente	Verificar o estado das demarcações e a eventual ocorrência de fissuras ou pequenos buracos no piso e o estado de conservação das traves, etc.	Empresa capacitada
	Verificar condições de drenagem (da quadra, dos postes de iluminação, das luminárias, dos alambrados, portões e outros)	
Semestralmente	Verificar a necessidade de repintura de traves, alambrados, postes de iluminação e outros	Empresa capacitada
Anualmente	Promover limpeza dos refletores, já que a poeira depositada diminui a luminosidade	Empresa capacitada
	Introduzir/ colar novas linhas/ demarcações periodicamente ou sempre que necessário, em função da maior ou menor utilização da quadra	
	Verificar pintura de traves, alambrados, postes de iluminação e outros	Empresa capacitada
A cada 03 anos	Substituir os alambrados atrás das traves (onde as boladas provocam gradativa deformação da tela metálica)	Empresa capacitada
A cada 05 anos	Substituir os refletores do sistema de iluminação e postes de sustentação da rede de tênis	
OBSERVAÇÕES:		
A) OBEDECER AO ESTABELECIDO NO ANEXO 20 – QUADRA, TERMO DE USO E ORIENTAÇÃO DE CONSERVAÇÃO;		
B) SERVIÇOS EM ALTURA (ALAMBRADOS, POSTES DE ILUMINAÇÃO, ETC.) DEVEM SER REALIZADOS POR PROFISSIONAIS TREINADOS, ADOTANDO-SE OS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA NECESSÁRIOS.		



7. PERDA DE GARANTIA E/OU ITENS NÃO COBERTOS PELA GARANTIA

7.1. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E AÇO

Ruptura, riscos ou quaisquer outros danos aos vidros;

- Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como persianas e ar condicionado diretamente na estrutura das esquadrias, ou se com elas interferirem;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou funcionamento, se for modificado seu acabamento (especialmente pintura), ou se for feita qualquer outra alteração que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletro-eletrônico, queima de motores e outros danos causados por sobrecarga de tensão;
- Danos causados à pintura eletrostática ou à pintura por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas no Item - Manutenção Preventiva.

7.2. IMPERMEABILIZAÇÕES

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas especificadas Item - Manutenção Preventiva.

7.3. INSTALAÇÕES DE GÁS

- Se for verificada instalação inadequada de equipamentos (equipamentos diferentes dos especificados em projeto - exemplo: instalar qualquer outro equipamento que não seja o fogão a gás natural;
- Se for verificado que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária;

- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas Item – Manutenção Preventiva.

7.4. INSTALAÇÕES DE TELEFONE INTERNO, EXTERNO E DE ACESSO À INTERNET

Utilização dos cabos para outro fim que não seja o estabelecido.

7.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos danificados, chuveiros, aquecedores elétricos e quaisquer equipamentos / eletrodomésticos sem a blindagem adequada, desarmando os disjuntores e podendo causar outros danos às instalações;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for evidenciada a entrada de água em caixas e eletrodutos pela lavagem de paredes ou outros elementos;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Oscilações / sobrecargas provocadas no fornecimento de energia pela concessionária de energia elétrica. Nesse caso, a concessionária deverá ser acionada diretamente para reparar os prejuízos causados;
- Danos às instalações de proteção contra descargas atmosféricas;
- Tempestades / correntes de fuga geradas a partir de descargas atmosféricas;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas Item - Manutenção Preventiva.

7.6. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / LOUÇAS, CUBAS E TANQUES EM AÇO INOXIDÁVEL E METAIS SANITÁRIOS

- Limpeza dos reservatórios em desacordo com o acima estabelecido;
- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelo, etc;
- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores e crivos de torneiras e duchas, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos pressões (desregulassem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores, etc) discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto ou danos ao acabamento;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Entupimentos em ralos de terraços por falta de manutenção e/ou ausência prolongada dos moradores;

- Acessórios ou peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação;
- Danos causados às louças ou aos metais sanitários por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas **Item - Manutenção Preventiva**;
- Falta da grelha do ralo abacaxi em todos os ralos das calhas e das lajes descobertas.

7.7. PISOS CIMENTADOS / PISOS ACABADOS EM CONCRETO / CONTRAPISO

- Danos causados por limpeza inadequada (máquinas de alta pressão, produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas **Item - Manutenção Preventiva**.

7.8. PORTAS DE MADEIRA

- Endentações, riscos e outros danos mecânicos causados por impactos às folhas de porta, aduelas e demais partes;
- Deformações, torções, lascamentos e outros danos caracteristicamente causados por impactos, ação de cargas aplicadas às dobradiças e às maçanetas, etc;
- Empenamentos, de laminações, descolamentos causados por ação da água de lavagem de paredes ou pisos;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas **Item - Manutenção Preventiva**;
- Ver manual das portas.

7.9. REVESTIMENTO INTERNO

- Alteração da posição de paredes, introdução de sobrecarregas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, exposição a altas temperaturas;
- Se forem retirados quaisquer elementos estruturais (exemplo: pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais, etc., conforme Memorial Descritivo de cada empreendimento);
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas Item - Manutenção Preventiva, inclusive no que tange às fachadas (cuja falta de manutenção poderá implicar em problemas internos aos apartamentos).

7.10. REVESTIMENTO EXTERNO

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas Item - Manutenção Preventiva.

7.11. REVESTIMENTOS DE TETOS / FORROS DE GESSO

- Casa ou apartamento fechado por muito tempo, sem ventilação / renovação do ar;
- Danos causados por limpeza inadequada (água corrente, produtos químicos, solventes, abrasivos etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas Item - Manutenção Preventiva.

7.12. REVESTIMENTOS DE PISOS E PAREDES, TAMPOS E BALCÕES EM PEDRAS NATURAIS

- Manchas causadas pelo derramamento de tintas, óleos, gorduras e outras substâncias;
- Fissuras e rupturas causadas por impactos;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Danos causados por limpeza inadequada (máquinas de alta pressão, produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, substâncias ácidas etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas Item - Manutenção Preventiva.

7.13. SISTEMA DE VEDAÇÕES VERTICAIS

- Alteração da posição de paredes, introdução de sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, exposição a altas temperaturas;
- Se forem retirados quaisquer elementos estruturais (exemplo: pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais, etc., conforme Memorial Descritivo do empreendimento). Além da perda de garantia este fato poderá ocasionar graves danos ao edifício, até mesmo a sua ruptura total;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas especificadas Item - Manutenção Preventiva, inclusive no que tange às fachadas (cuja falta de manutenção poderá implicar em problemas internos aos apartamentos).

7.14. VIDROS

- Se as placas de vidro não forem utilizadas para a finalidade originalmente projetada;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais (cor / absorvidade, etc);
- Rupturas causadas por impactos, exposição a altas temperaturas, etc;
- Danos causados por limpeza inadequada ou exposição a substâncias agressivas (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

7.15. ELEVADORES

- Pane no sistema eletro-eletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção ou manutenção realizada com empresa não credenciada pelo fabricante do equipamento;
- Uso de peças não originais;
- Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face, etc.);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

7.16. SAUNA ÚMIDA

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

7.17. SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DA ESCADA

- Não contratação de empresa especializada na sua manutenção;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

7.18. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA

- Dano causado aos equipamentos, para-raios, captor e aos cabos e hastes de aterramento que compõem o sistema;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

7.19. SUBSOLOS / GARAGENS

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

7.20. PLACAS FOTOVOLTAICAS

- Não contratação de empresa especializada na sua manutenção;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

7.21. BOMBAS

- Não contratação de empresa especializada na sua manutenção;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas e demonstradas as manutenções preventivas Item - Manutenção Preventiva.

8. ORIENTAÇÕES PARA O CASO DE EMERGÊNCIA

8.1. EM CASO DE INCÊNDIO

- Acolha crianças, idosos e animais domésticos que estejam no recinto ou próximos do foco de incêndio, levando-os para lugar seguro;
- Evacue imediatamente o local;
- Não utilize os elevadores sociais, desça ou suba pelas escadas ou utilize o elevador de emergência/carga;
- Informe a portaria para avisar aos demais moradores;
- Acione o **Corpo de Bombeiros** através do telefone **193**;
- Não se preocupe com joias, dinheiro, documentos e outros, tudo isso é passível de ser recuperado posteriormente com relativa facilidade, a saúde e vida não.

8.2. VAZAMENTO EM TUBULAÇÃO DE GÁS

Caso se verifique vazamento de gás de algum aparelho, feche imediatamente os respectivos registros. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e portas. Não utilizar nenhum equipamento elétrico e nem acionar qualquer interruptor. Caso perdure o vazamento, solicitar ao zelador/gerente predial o fechamento da rede de abastecimento. Acionar imediatamente a concessionária competente, ou fornecedor dos equipamentos ou Corpo de Bombeiros.

8.3. VAZAMENTO EM TUBULAÇÃO HIDRÁULICA

No caso de algum vazamento em tubulação de água fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Em seguida, avisar à equipe de manutenção local e acionar, se necessário, uma empresa especializada.

Para os apartamentos, pode-se, emergencialmente e fechar o registro do hidrômetro que se encontra no Shaft do hall de serviço. Na tubulação de água quente fechar o registro de entrada do boiler que se encontra no forro da Suíte 2.

8.4. ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÃO DE ESGOTO OU DE ÁGUAS PLUVIAIS

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

8.5. CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, através do zelador/gerente predial e/ou administradora ou equipe de manutenção especializada própria.

8.6. PARADA SÚBITA DE ELEVADORES

Os elevadores estão programados para não entrarem em operação com carga excessiva. Caso isto ocorra o elevador não abrirá a porta da cabine e não sairá do pavimento. Em seu visor aparecerá o aviso EP – Excesso de Peso. Ao normalizar o peso, o elevador voltará a funcionar normalmente.

Se eventualmente alguém ficar preso no elevador, deve acionar o botão de alarme ou interfone. Caso a parada seja ocasionada por interrupção no fornecimento de energia por parte da Coelba, o mesmo entrará em operação imediatamente após o acionamento do Gerador de Emergência. Há um curto lapso de tempo entre a falta de energia da concessionária e a entrada em operação do Gerador. Neste intervalo, a luz de emergência instalada na cabine entrará em funcionamento. Sob nenhuma hipótese o funcionário do condomínio, ou qualquer outra pessoa, poderá abrir a porta para retirada dos passageiros. Esse serviço somente poderá ser realizado pela empresa

responsável pela conservação do elevador ou o Corpo de Bombeiros. Esta prática tem causado graves riscos aos ocupantes e ao funcionário, ocasionando inclusive acidentes fatais.

No caso de falta de energia, os elevadores descerão gradativamente até o pavimento térreo. Aguardar a abertura das portas e sair observando se há degrau entre a cabina e o pavimento. O elevador de emergência funcionará sob o comando do elevador de emergência.

8.7. SISTEMA DE SEGURANÇA

No caso de intrusão ou tentativa de roubo ou assalto, seguir as recomendações da empresa de segurança especializada, quando houver, ou acionar a polícia. Instruir os moradores, ao chegarem ao prédio, a observarem atentamente as imediações se há pessoas estranhas, carros suspeitos estacionados, etc. Nessa circunstância, não adentrar o prédio e acionar imediatamente a polícia e a portaria do prédio.

O sistema de CFTV tem a finalidade de indicar a existência de situações de risco. Os vidros blindados da portaria e a alvenaria da mesma em blocos de concreto cheios, na parte externa, tem a função somente de permitir que o porteiro faça os devidos alarmes e chamados. Para isto ele deverá dispor de equipamentos apropriados, como rádio e telefone celular.

8.8. CIRCUITO FECHADO DE TELEVISÃO – CFTV

O CFTV, é um componente do sistema de segurança, que tem como finalidade a vigilância, monitoramento e acompanhamento de ocorrências em determinados locais das áreas comuns, mas que - de modo isolado - não assegura a segurança patrimonial do edifício ou do condomínio.

A localização e instalação dos pontos para equipamentos foi definida e executada conforme projeto específico.

CUIDADOS NO USO

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito (benjamins, etc.);
- Manter os equipamentos limpos e desimpedidos no campo de captação de imagens;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- Seguir as recomendações do fabricante;
- Atender legislação vigente com relação ao uso e à conservação de imagens captadas pelo sistema.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Semestralmente	Vistoria completa do sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada
PROCESSOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas das Normas técnicas Brasileiras, bem como normas específicas do sistema, quando houver		

9. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

A responsabilidade pela manutenção da edificação é do Proprietário e do Síndico, conforme o caso. Sendo assim, seguem os itens necessários para elaboração de um programa de manutenção da edificação.

9.1. RESUMO: PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS

Na tabela a seguir apresenta-se um formulário modelo da periodicidade do Programa de Manutenção Preventiva a ser executada.

SISTEMA	PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
6.10. PISO INTERTRAVADO	Diariamente	Utilizar vassoura com cerdas para realizar a limpeza.	Equipe de manutenção local

9.2. PPCI – PLANO DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

O plano de prevenção e proteção contra incêndio, também conhecido como PPCI, tem como objetivo garantir a segurança e preservar as estruturas das edificações, estabelecendo um conjunto de medidas de prevenção e de extinção em caso de incêndio. Esse plano, regido pela lei de número 14.376/2013, é obrigatório para as edificações multifamiliares, ou condomínios, sendo obrigação do síndico a contratação de profissional habilitado para a sua confecção, inclusive com a formação da Brigada de Incêndio conforme normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Bahia.

Para a contratação de empresas especializadas, deve-se obter os catálogos, memoriais executivos, projetos, laudos, desenhos, notas fiscais, termos de garantia, procedimentos executivos dos serviços de manutenção e propostas técnicas a serem fornecidos pelo contratado, bem como as devidas habilitações profissionais para a execução do serviço e os documentos de atribuição de responsabilidade (ART/RRT).

Para a contratação de empresas capacitadas, deve-se obter, além dos documentos supracitados, comprovação da sua capacitação.

Recomenda-se que sejam realizadas inspeções prediais por empresas ou profissionais com registros no CREA, apresentando-se ao final um “Relatório de Inspeção Predial”, sendo esta realizada com base em listas de verificação previamente preparadas.

Os Relatórios de Inspeção Predial possibilitam o monitoramento do estado de conservação das edificações, suas instalações e componentes, com a indicação das necessidades de intervenções corretivas ou preventivas. No caso da constatação de problemas, tal relatório deverá ainda indicar as formas de saná-los, reportando-se aos processos gerais estabelecidos no presente documento e realizando as adaptações e detalhamentos considerados necessários.

De acordo com a norma ABNT NBR 5674:2012, tanto as inspeções como as intervenções de manutenção devem ser documentadas, constituindo o cadastro “as built” (como construído) da edificação e assegurando as condições para que as garantias oferecidas no item Termo de Garantia deste Manual sejam mantidas.

9.4. SISTEMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO PREDIAL

A norma brasileira ABNT NBR 5674 estabelece que seja implantado um sistema de gestão da manutenção, contendo pelo menos:

- a) Escopo e abrangência;
- b) Definições.

- c) Requisitos / instrumentos do sistema de gestão da manutenção:
 - c.1. Organização do sistema de gestão da manutenção;
 - c.2. Provimento dos recursos;
 - c.3. Planejamento anual das atividades;
 - c.4. Previsão orçamentária anual.
- d) Operação do sistema de gestão da manutenção:
 - d.1. Programa de manutenção;
 - d.2. Listas de verificação e relatórios de inspeção;
 - d.3. Registros e arquivamento de documentos;
 - d.4. Indicadores de eficiência da gestão do sistema de manutenção.
- e) Incumbências e responsabilidades.
- f) Documentos integrantes do Programa de Manutenção Preventiva.
- g) Modelos de registros das verificações realizadas.

O sistema de gestão da manutenção deve ser organizado visando a preservar o desempenho previsto em projeto ao longo do tempo, ou seja, de forma que possa ser atingida a Vida Útil de Projeto prevista para os diversos elementos e componente que integram a obra.

Deve ser prevista a realização coordenada dos diferentes tipos de manutenção que envolvem a construção e suas partes, definindo-se incumbências e autonomia de decisão dos envolvidos, estabelecendo-se adequado fluxo de informações e registros.

Em suma, a organização do sistema deve equacionar tudo o que for necessário para que a manutenção seja realizada de maneira eficiente, o que envolve a definição de responsabilidades, organização de equipes, contratações terceirizadas, previsão orçamentária, forma de registro das inspeções e manutenções.

A NBR 5674 possibilita flexibilizar os programas de manutenção em função da tipologia, tamanho da obra, localidade, etc., apresentando exemplos de modelos não restritivos que poderão orientar na definição do seu próprio modelo de gestão.

O sistema de gestão deve prever infraestrutura material, financeira e de recursos humanos, capaz de atender aos diferentes tipos de manutenção necessários (limpeza e conservação rotineiras, manutenções corretivas e preventivas).

Deve ser efetuado planejamento periódico dos serviços de manutenção, no máximo anualmente, considerando:

- a) prescrições e especificações técnicas da edificação;
- b) necessidade de recursos humanos;
- c) necessidade de recursos financeiros, incluindo previsão de verbas de contingência;
- d) sequência racional e duração das atividades;
- e) cronograma físico - financeiro;
- f) necessidades de projetos, desenhos, detalhes construtivos e outros;
- g) procedimentos de execução, ou referências às normas técnicas;
- h) especificações detalhadas dos insumos e dos materiais;
- i) manutenibilidade / forma de acesso às diferentes partes da construção;
- j) dispositivos de sinalização e proteção dos Usuários;
- k) previsão de acessos seguros a todos os locais da edificação onde sejam realizadas inspeções e atividades de manutenção;
- l) estudos de tempo e espaço para minimizar a interferência dos serviços de manutenção nas condições de uso normal da edificação.

O sistema de gestão da manutenção deve possuir mecanismos capazes de prever os recursos financeiros necessários para a realização dos serviços de manutenção em períodos futuros (bimestres, trimestres, etc.). As previsões orçamentárias devem ser flexíveis, incluindo certa reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção corretiva.

Para serviços especializados de manutenção (estrutura, instalações elétricas, sistemas de ar condicionado, telhados, etc.), devem ser contratadas empresas reconhecidamente capacitadas, sendo que na avaliação das propostas recomenda-se observar:

- a) qualificação da empresa ou profissional em termos de capacidade técnica, recursos humanos e equipamentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;

- b) experiência da empresa ou profissional na área, incluindo a menção de outros serviços em andamento ou já concluídos, demonstração do acervo técnico, etc.;
- c) referências de outros clientes;
- d) qualidade da proposta técnica apresentada, incluindo atendimento às normas aplicáveis;
- e) habilitação jurídica, regularidade fiscal, idoneidade e capacidade financeira da empresa ou profissional, avaliada em relação ao porte de serviço contratado;
- f) prazo para a execução, preço, condições de pagamento, cronograma físico-financeiro, garantias oferecidas.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:

Para intervenções nas fundações ou na estrutura principal da edificação a norma NBR 5674 estabelece que deve sempre ser contratada empresa com registro no Conselho de Engenharia da localidade em que se situar a obra.

A operação do sistema de gestão da manutenção deve ser realizada por meio das diversas ferramentas a seguir detalhadas.

9.5. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução, os documentos de referência e os recursos necessários. A responsabilidade pela elaboração deste programa é do Proprietário que poderá eventualmente contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do mesmo.

Lembramos da importância da contratação de empresas especializadas e profissionais qualificados, e do treinamento adequado da equipe local de manutenção para a execução dos serviços. Recomendamos também a utilização de materiais de boa qualidade, seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar somente peças originais.

O programa de manutenção deve especificar se os serviços devem ser realizados por empresa capacitada, empresa especializada ou equipe de manutenção local, devendo incluir / contemplar:

- a) escala de prioridades entre os diversos serviços;
- b) relatórios das inspeções, constando as não conformidades encontradas;
- c) relatórios de avaliação dos resultados das ações corretivas e preventivas;
- d) rastreabilidade dos serviços (o que foi feito, onde e quando foi feito, quem executou, etc.);
- e) histórico das manutenções realizadas;
- f) previsão financeira;

O programa deve incluir ainda sistematização ou estrutura que contemple:

- a) designação do sistema, dos elementos e componentes;
- b) descrição das atividades;
- c) periodicidade das inspeções e manutenções preventivas, observadas as prescrições do Manual de Uso, Operação e Manutenção, projetos e/ou especificações técnicas;
- d) identificação dos responsáveis pelas manutenções;
- e) documentação referencial e formas de comprovação da execução das manutenções;
- f) custos previstos e forma de controle dos custos incorridos.

9.6. PLANEJAMENTO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazos, atendendo aos prazos do Programa de Manutenção Preventiva 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 Manutenção deve abranger também uma previsão orçamentária para a realização dos serviços do programa, e também deve incluir a reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção não planejada e a reposição de equipamentos ou sistemas após término de sua vida útil. Deve-se lembrar que para alguns serviços específi-

cos, por exemplo, limpeza das fachadas, o consumo de água e energia é maior e, portanto, as contas poderão sofrer acréscimo neste período.

9.7. LISTAS DE VERIFICAÇÃO E RELATÓRIOS DE INSPEÇÃO

As inspeções devem ser feitas com periodicidades definidas em função das características de cada obra, tipo de equipamentos e de acabamentos, etc., sendo realizadas com base em check-lists / listas de verificação elaboradas de forma a facilitar os registros e sua recuperação.

As listas de verificação devem conter exatamente "quando", "onde", "como" e "o que" deve ser inspecionado, apresentando campos para registro da normalidade ou anormalidade de componentes, materiais, acessórios e outros.

Com base na aplicação dos check-lists, os correspondentes relatórios das inspeções devem:

- a) descrever a degradação de cada sistema, elemento, componente ou equipamento;
- b) apontar e estimar a perda do seu desempenho;
- c) comparar metas previstas versus metas efetivas, tanto físicas como financeiras;
- d) recomendar ações para minimizar os serviços de manutenção corretiva;
- e) ser preditivo / conter prognóstico sobre a evolução de eventuais falhas constatadas.

9.8. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Relacionam-se a seguir os principais documentos que devem fazer parte da documentação do empreendimento, sendo que alguns deles são entregues pela Construtora e os demais providenciados pelo Proprietário.

DOCUMENTO		FORNECIMENTO INICIAL A CARGO	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Manual de Uso, Operação e Manutenção		Construtora	Proprietário	Pelo Proprietário. Quando houver alteração na fase de uso, na legislação ou troca do equipamento
Certificado de Garantia dos Equipamentos Instalados		Construtora	Proprietário	A cada nova aquisição / manutenção
Manuais Técnicos de Uso, Operação e Manutenção dos Equipamentos Instalados		Construtora	Proprietário	A cada nova aquisição / manutenção / reforma
Notas Fiscais dos Equipamentos		Construtora	Proprietário	A cada nova aquisição / manutenção
Habite-se		Construtora	Não há	Não há
Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB)		Construtora	Síndico e / ou Administradora	Anualmente
Averbação / matrícula no Cartório de Registro de Imóveis		Incorporador	Não há	Não há
Projetos legais aprovados	Prefeitura	Construtora	Não há	Não há
	Incêndio			
	Coelba			
Projetos Executivos		Construtora.	Não há	Não há
Ata da Assembleia de Instalação do Condomínio (registrada)		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração do Síndico
Convenção Condominial		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Quando necessário, requer aprovação da Assembleia do cond.
Relação de Proprietários		Construtora / Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Relação de Moradores		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Regulamento (regimento) interno		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Documento		Fornecimento inicial a cargo	Responsável pela renovação	Periodicidade da renovação
Livro de Atas de Assembleias / Listas de Presença		Síndico e / ou Administradora	Não há	Não há
Cadastro das máquinas e equipamentos/ manuais técnicos instalados na edificação		Construtora	Síndico e / ou Administradora	A cada aquisição ou alteração
Recibo de Pagamento da Concessionária de Energia Elétrica (último pagamento).		Construtora	Não há	Não há
Recibo de Pagamento da Concessionária de Água e Esgoto (último pagamento)		Construtora	Não há	Não há
Programa de Manutenção Preventiva		Proprietário ou Síndico	Proprietário ou Síndico	Periodicamente, conforme necessidade
Listas de Verificação do Programa de Manutenção Preventiva		Proprietário ou Síndico	Proprietário ou Síndico	A cada inspeção
Relatório de realização de serviços de manutenção previstos no Manual de Uso, Operação e Manutenção		Proprietário ou Síndico	Proprietário ou Síndico	A cada inspeção
Atestado de Brigada de Incêndio / Auto de Verificação de Segurança contra Incêndio		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anualmente
Certificado de Recarga de Extintores		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anualmente
Certificado de Teste Hidrostático de Extintores		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada 05 anos
Certificado de Teste Hidrostático de Mangueiras de Incêndio		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual
Contrato de Manutenção de Sistema e Instrumento de Prevenção e Combate a Incêndio		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Validade do contrato
Contrato de Manutenção de Bombas		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual

Certificado de Desratização e Desinsetização	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada 6 meses ou de acordo com a necessidade
Avaliação da rede de distribuição interna de gás	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada 05 anos
Relatório de testes de estanqueidade de rede de distribuição interna de gás	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada 05 anos
Documento	Fornecimento inicial a cargo	Responsável pela renovação	Periodicidade da renovação
Relatórios das análises físico-químicas e bacteriológicas de potabilidade de água dos reservatórios e da rede	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Semestral
Relatório de limpeza e desinfecção dos reservatórios de água	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Semestral
Relatório de manutenção e limpeza das caixas de inspeção e gordura	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Trimestral
Livro de Ocorrências e Registros dos Condôminos e Usuários	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Não há
Inscrição do Condomínio na Receita Federal - CNPJ	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Inscrição do Condomínio no cadastro da SEFAZ de Salvador	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Não há
Apólice de Seguro de Incêndio ou outro Sinistro que Cause Destruição (obrigatório) e outros seguros opcionais	Síndico e / ou Administradora.	Síndico e / ou Administradora	Anual
Procurações	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA)	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual
Programa de Controle Médico e saúde Ocupacional - PCMSO	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual
Documentos de Registros de Funcionários de acordo com a CLT	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração de funcionário
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Empresa terceirizada (o Síndico e / ou Administradora deve exigir)	Empresa terceirizada (o Síndico e / ou Administradora deve exigir)	A cada alteração de funcionário

Observações:

1. O Proprietário/Síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item tudo que vier a ser entregue;
2. O Proprietário/Síndico é responsável pela guarda dos documentos legais, fiscais e de pessoal pelo prazo estipulado na legislação vigente;
3. Os documentos devem ser guardados de forma a evitar extravios, danos e deterioração e podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico;
4. Os documentos entregues pela Construtora poderão ser originais, arquivos eletrônicos, cópias simples ou autenticadas conforme documento específico.

10. DEFINIÇÕES

Os termos adotados no presente documento são aqueles definidos na legislação e nas normas técnicas brasileiras ABNT NBR 14037, NBR 5674 e NBR 16280, transcrevendo-se a seguir os mais importantes:

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas, associação sem fins lucrativos que recebe delegação do INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial para produzir e manter atualizadas as normas técnicas brasileiras.

ABNT NBR 5674

É a norma brasileira nº 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e estabelece exigências para o sistema de gestão da manutenção das edificações.

ABNT NBR 14037

É a Norma Brasileira nº 14037, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que define o conteúdo e a forma de apresentação do “Manual de operação, uso e manutenção das edificações”.

ABNT NBR 16280

É a Norma Brasileira nº 16280, da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece e avalia os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações “Norma de Reforma”.

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 destinada 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 e áreas de circulação e estacionamento de veículos, mesmo que as vagas sejam numeradas para os respectivos apartamentos.

Auto de conclusão

Documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado. Conhecido como “Habite-se”.

Ciclo de vida do produto

Histórico do produto desde a extração e transformação das matérias primas que lhes dão origem até sua destinação final ao atingir a obsolescência, quando então deverá ser determinada sua eventual reforma, reciclagem, reaproveitamento ou simplesmente a forma de deposição final, visando à utilização otimizada dos recursos e o mínimo impacto ambiental.

Código de Defesa do Consumidor

É a Lei nº 8078/1990, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, aí se enquadrando as empresas construtora e/ou incorporadoras, fornecedores de materiais de construção e outros.

Código Civil Brasileiro

É a Lei nº 10.406, de 10.01.2002, que regulamenta a legislação aplicável a todas as relações civis, inclusive aquelas entre empresas construtoras, empresas incorporadoras e compradores de imóveis.

Construtor

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

Decreto 13.251 de 27/09/2001

Dispõe sobre a regulamentação da Lei 5.907/2001 de 23/01/2001.

Durabilidade

Capacidade do edifício ou de seus sistemas de desempenhar suas funções, ao longo do tempo e sob condições de uso e manutenção especificadas, até um estado-limite de utilização.

Elemento

Parte de um sistema com funções específicas. Geralmente é composto por um conjunto de componentes (exemplo: parede de vedação de alvenaria, painel de vedação pré-fabricado, estrutura de cobertura).

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 é exigida qualificação técnica específica e cujo controle e disciplina são deferidos legalmente aos conselhos e ordens.

Equipe de manutenção local

Pessoas que realizem serviços na edificação que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de risco e acidentes.

Observação: o trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva e em conformidade com a função que o mesmo desempenha.

Incorporador

Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Inspeção predial de uso e manutenção

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

Lei 5.907 de 23/01/2001

Dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados, no âmbito do Município de Salvador.

Lei 4.591 de 16/12/21964

É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo código civil, sobre o condomínio em edificações.

Manual de operação, uso e manutenção

Documento que reúne apropriadamente todas as informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção da edificação.

Nota: Também conhecido como manual do proprietário, quando aplicado para as unidades autônomas, e manual das áreas comuns ou manual do síndico, quando aplicado para as áreas de uso comum.

Manutenção

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

Manutenção Rotineira

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

Manutenção preventiva

Intervenção realizada num elemento ou componente da construção periodicamente, antes que se manifeste algum problema, com base no conhecimento do histórico de durabilidade do material (por exemplo, repintura antes que a tinta originalmente aplicada perca totalmente suas características de impermeabilidade, troca de lâmpada ao se aproximar o número de horas previsto para a sua vida útil, etc).

Manutenção corretiva

Reparos ou substituição de componentes e elementos, depois que os mesmos apresentaram problemas de funcionamento ou simplesmente deixaram de funcionar (substituição de lâmpada queimada, etc).

Manutenibilidade

Grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado no qual possa executar suas funções requeridas, sob condições de uso especificadas, quando a manutenção é executada sobre condições determinadas, procedimentos e meios prescritos.

Prazo de garantia contratual

Período de tempo, igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados no produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto a critério do fornecedor.

Usuário

Pessoa que ocupa o edifício habitacional.

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 sua ocupação (90 dias segundo o Código de Defesa do Consumidor – Lei N° 8.078, de 11/09/1990).

Vício oculto

Falha funcional não detectável no momento da entrega ou logo após a ocupação do imóvel, tendo como causa inadequações de projeto, de construção ou de materiais, isto é, não advêm do envelhecimento natural, má utilização da construção, acidentes e outros.