



MANUAL DO PROPRIETÁRIO



Prezado Cliente,

Inicialmente queremos agradecer sua escolha por um empreendimento realizado pelo nosso grupo, pois isso é motivo de orgulho para nós.

A finalidade deste manual é apresentar ao proprietário ou usuário a relação de fornecedores, desenhos ilustrativos, especificar a correta utilização e manutenção do seu imóvel de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, evitar danos decorrentes do mau uso, esclarecer quanto aos riscos de perda de garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequadas. Essas informações são necessárias para preservação e qualidade de todos os componentes do imóvel e como consequência, prolongar a sua vida útil, resultando em menores problemas e despesas.

Todos os materiais e procedimentos empregados no imóvel estão rigorosamente de acordo com técnicas vigentes, o que assegura a qualidade e durabilidade da edificação, não se prescindindo, porém, do uso e manutenção corretos que passam a ser responsabilidades do proprietário ou usuário.

Além de atender à Norma Brasileira **NBR 14037 – Manual de operação, uso e manutenção das edificações – Conteúdo e recomendação para elaboração e apresentação**, este manual faz parte do Programa da Qualidade de nossas empresas, na busca do aperfeiçoamento contínuo dos seus processos e produtos, visando, acima de tudo, a satisfação total dos seus clientes. Nesse Programa, as Empresas têm atuado sobre todas as fases do empreendimento – sempre com a observância das boas práticas de construção desde o projeto até a sua utilização, com base em racionalização de processos, avaliação de fornecedores, visando o nível de satisfação dos usuários dos imóveis. É importante a leitura atenta deste manual na sua íntegra pelo proprietário e pelos demais usuários do imóvel.

No caso de venda ou locação, é imprescindível que seja entregue uma cópia deste manual ao novo ocupante, para assegurar a utilização correta do imóvel.

Colocamo-nos à sua disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, esperando que nossos esforços tenham sido suficientes para propiciar-lhe um produto com qualidade e valorização garantida.

Índice

APRESENTAÇÃO	3
INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO.....	5
RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO	6
GARANTIAS E ATENDIMENTO	6
SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO.....	7
OBRAS E MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL	9
SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE DE MÓVEIS.....	10
MEIO AMBIENTE.....	11
SEGURANÇA PATRIMONIAL.....	11
LIGAÇÃO ÀS REDES DE SERVIÇOS PÚBLICOS	12
INSTALAÇÕES DIVERSAS.....	13
REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO	14
RECOMENDAÇÕES DE COMPORTAMENTO PARA SE VIVER BEM NO CONDOMÍNIO	14
GARAGENS.....	14
O LIXO	14
PREVENÇÃO CONTRA ACIDENTES DOMÉSTICOS	14
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CUIDADOS DE USO.....	15
Estrutura	15
Alvenaria / Paredes / Forros	15
Pisos e Revestimentos	16
Pintura	16
Impermeabilização e Vedações	17
Instalações Elétricas Básicas	18
Iluminação de Emergência.....	19
Instalações Hidráulicas	19
Instalações de Gás.....	22
Esquadrias e Vidros	22
Elevador	23
Instalações e Equipamentos Contra Incêndio	24
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E PERDA DE GARANTIA	25
TABELA DE MANUTENÇÃO	30
RELAÇÃO DE FABRICANTES E FORNECEDORES	31
DESCRIÇÃO DE MATERIAIS DO EDIFÍCIO.....	33
ANEXOS	
ANEXO I – PLANTA DE ARQUITETURA	34
ANEXO II – PLANTA DE ELÉTRICA, TELEFONE, TV E INTERFONE.....	35
ANEXO III – ESQUEMA DO QUADRO DE LUZ.....	37
ANEXO IV – TABELA DE CARGAS DO QUADRO DO APTO TIPO.....	37
ANEXO V – HIDRÁULICA E ESGOTO – BANHO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO	38
ANEXO VI – ÁGUA FRIA E GÁS – BANHO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.....	39

Incorporação e Construção



Rua Dr. Natalino Righeto, 93 – Tucuruvi – CEP 02303-130

Responsabilidades do Proprietário

A partir do momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves o proprietário passa a ser responsável pelo imóvel, no que diz respeito à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel. As recomendações deste manual têm por objetivo fornecer todos os esclarecimentos para assegurar essas condições.

- **No caso de condomínios:**

O uso correto e a conservação das partes comuns do edifício também são partes das responsabilidades dos proprietários. O Regulamento Interno do condomínio discrimina o que é necessário, bem como os critérios de rateio dos custos. As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser observadas por todos independente de serem proprietários ou usuários.

Garantias e Atendimento

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Manual do Proprietário, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

A construtora responde por falhas ou defeitos em serviços de revestimentos externos e internos, funcionamento de esquadrias e ferragens e das instalações elétricas e hidrossanitárias, bem como os demais equipamentos e instalações incorporadas à edificação, **pelo período correspondente a 180 dias a contar da data de entrega da unidade ou da data de emissão do Habite-se, o que ocorrer primeiro.**

A Construtora não é responsável por danos resultantes de uso inadequado do imóvel – incluindo-se equipamentos e instalações – ou por reformas e alterações feitas no projeto original sem o seu conhecimento e autorização prévios, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratual.

No caso de problemas durante o prazo de garantia, se comprovada a responsabilidade da construtora, será determinada a execução dos serviços com datas de início e fim. O atendimento às solicitações não significa necessariamente o reconhecimento, por parte da construtora, de existência de danos ou defeitos de sua responsabilidade. Esse atendimento pode ser feito tendo em vista um bom relacionamento entre Construtora e proprietário e principalmente por uma questão de maior facilidade na execução de serviços.

Solicitação de Manutenção

Dentro do período previsto para manutenção gratuita de seu apartamento, **06 (seis) meses a contar da data de entrega do imóvel ou da data de emissão do Habite-se (04/11/2024)**, você poderá solicitar vistoria e reparos, desde que solicitados por escrito, diretamente ao escritório da construtora – aos cuidados do Departamento de Manutenções.

Uma vez em posse desta solicitação, a unidade será vistoriada e serão executados os serviços de reparo na ordem de preenchimento das referidas solicitações, desde que devidamente comprovada a responsabilidade da Construtora.

Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos serviços. A taxa de visita é de 25% do salário mínimo em vigor na data da solicitação da visita.

Carta Modelo

Solicitação de Assistência Técnica

Fone / Fax: ---

E-mail: ---

A/C. Depto. Manutenções –

Edifício: _____ Apto: _____

Nome do Proprietário: _____

Telefone: _____

Disponibilidade para receber a equipe de manutenção:

Dias: _____

Horário: _____

Tratar com: _____

Venho por meio desta, solicitar visita técnica, a fim de verificar as seguintes irregularidades ou esclarecer os seguintes aspectos:

Assinatura do proprietário

São Paulo, __ de _____ de ____.

Para uso da Construtora

Nº da solicitação: _____ Visto _____

Data __/__/____

Obras e Modificações no Imóvel

O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas e profissionais especializados, obedecendo à Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Construtora não assume a responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam a perda da garantia.

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 e empresas qualificados para tal fim.

Quando for necessário realizar algum tipo de serviço de reforma ou manutenção no imóvel, deve ser feita uma comunicação por escrito para o síndico.

Serviços, tais como, alteração de revestimentos, somente podem ser feitos após a entrega das chaves com os cuidados seguintes:

1. Comunicar formalmente ao síndico ou administradora os serviços a serem feitos e a respectiva programação;
2. Verificar se materiais necessários à reforma, tais como, cerâmicas, louças, metais, ferragens etc., ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores, conforme relação descrita neste manual;
3. **Não são permitidas, em hipótese alguma, alterações que impliquem demolição total ou parcial de elementos estruturais (pilares, vigas e/ou alvenaria estrutural) ou das instalações principais (elétrica, hidráulica, etc.) A remoção do todo ou parte de qualquer parede que compõe o apartamento pode causar sérios riscos à edificação e aos seus ocupantes.**

As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após a aprovação em Assembleia de Condomínio, conforme especificado na Convenção de Condomínio.

Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas.

Decoração

No momento da decoração, verifique as dimensões dos ambientes e espaços 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, tomadas e interruptores.

Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É sempre aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede.

Nos armários e nos locais sujeitos a umidade (sob lavatórios) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica).

Para fixação de acessórios nas paredes, como armários, quadros, cortinas e outros, observar os seguintes cuidados:

1. Verificar se o local para os furos não é passagem de tubulações (hidráulicas ou elétricas) ou de elementos estruturais mais difíceis de serem perfurados (pilares e vigas); para isso, consultar as plantas e os esquemas fornecidos.
2. Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas; no caso de paredes de blocos ou de alvenaria, o uso de pregos, em geral, pode danificar o revestimento;
3. Recomenda-se cuidados gerais, tais como, evitar abalar as instalações hidráulicas ou elétricas quando do processo de montagem de armários, especialmente quando localizados sob lavatórios.
4. Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos.
5. Na instalação de armários sob as bancadas de lavatório, deve-se tomar cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

Serviços de Mudança e Transporte de Móveis

Por ocasião da mudança para o seu imóvel é aconselhável que você faça um planejamento, respeitando o Regulamento Interno do Condomínio e prevendo a forma de transporte dos móveis, levando em consideração as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

Meio Ambiente

É importante estar atento para os aspectos ambientais e promover a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

- Uso Racional da Água
- Verifique mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou a existência de vazamentos. Em caso de oscilações chamar a concessionária para inspeção (esta prática pode ser adotada para o uso de gás).
- Verifique mensalmente a existência de perdas de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo”, etc.).
- Fique atento para o uso adequado da água, evitando o desperdício.

- Uso Racional da Energia
- Procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando, quando possível, pontos de iluminação e equipamentos.
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do Quadro de Distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz, verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste.
- Instale equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de “Conservação de Energia”, pois estes consomem menos energia.

- Coleta Seletiva
- Procure implantar um programa de coleta seletiva no edifício e destine os materiais coletados às instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los.

Segurança Patrimonial

Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias.

Verifique com o Síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns. Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados.

Garanta a utilização adequada dos equipamentos das áreas comuns para os fins que foram projetados.

Ligação às Redes de Serviços Públicos

O edifício foi entregue devidamente ligado às redes de concessionários:

- **TELEFÔNICA**
- **ENEL**
- **SABESP**
- **COMGÁS**

Porém, para que a sua unidade tenha acesso a esses serviços é necessário proceder da seguinte forma:

1.Instalação Telefone

Caso já possua uma linha telefônica, solicite a transferência de seu telefone ligando para a Central de Relacionamento da operadora e informe-se sobre os procedimentos necessários e prazos. Caso não tenha e queira solicitar uma nova linha.

As operadoras fazem a ligação do cabo telefônico apenas até o quadro de entrada do edifício (DG). A CONSTRUTORA deixou pronto o cabeamento vertical para todos os pavimentos e a fiação horizontal que liga os quadros dos pavimentos a cada unidade e para os pontos dentro de seus cômodos.

Para fazer a ligação das linhas telefônicas particulares é necessário que cada proprietário contrate empresa ou profissional especializado para fazer a identificação de sua linha no DG e no quadro do pavimento, bem como executar as devidas interligações.

2.Fornecimento de Energia Elétrica

Para solicitar a ligação de energia elétrica de sua unidade, basta telefonar para o serviço “Ligação Nova”, da **ENEL**, número **0800 72 72 120**, informando seu NOME COMPLETO, RG, CPF e o NOVO ENDEREÇO ou seguir o passo a passo pelo site <https://www.enel.com.br/pt-saopaulo.html>.

Nº DE INSTALAÇÃO **372619718**.

3.Fornecimento de Água Corrente e Esgoto

Por serem de consumo coletivo do condomínio, estão prontos para utilização.

4.Fornecimento de Gás

Por serem de consumo coletivo do condomínio, estão prontos para utilização.
(Com previsão para individualizar)

Instalações Diversas

- O condomínio tem previsão de medição remota de água e gás

Instalação de Luminárias

Insista com o eletricitista que ao executar as instalações de suas luminárias o isolamento das emendas dos fios deve ser executado com o máximo cuidado, para garantir maior segurança dos circuitos.

Regulamento Interno do Condomínio

O próprio condomínio será responsável pela elaboração do Regulamento Interno do edifício.

Recomendações de Comportamento para se Viver Bem no Condomínio:

- Em primeiro lugar, participar das reuniões e assembleias de condomínio e de suas decisões, sempre deixando claros seus pontos de vista;
- Pelo menos não deixe de participar da assembleia que aprovará o Regulamento Interno do Condomínio;
- Ler todo o Regulamento Interno e repassar as informações nele contidas a todos os moradores de sua unidade;
- Acatar as determinações do Regulamento Interno e propor alterações no mesmo, se discordar de algum de seus itens;
- Respeite o Síndico e sua autoridade, ele está trabalhando para o seu bem estar e, em geral, tem tantas outras ocupações quanto você;
- Acatar as instruções dadas pelo Síndico aos porteiros e zelador quanto aos itens de orientação aos mesmos, jamais dê ordens diretas a qualquer funcionário do condomínio;
- Não se esqueça que o Condomínio é um conjunto de profissionais, portanto, não mantenha atitudes que possam desagradar seus colegas vizinhos. Reflita sobre como avaliaria um comportamento idêntico ao seu. Em especial, dê atenção a atitudes que afetem a segurança do condomínio, como restrições de acesso de pessoas, automóveis, etc.;

Garagens

O edifício possui 1 nível de garagem para guarda dos veículos.

O Lixo

O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecidos pelo Regulamento Interno do edifício, disposto em sacos plásticos de pequeno volume, sempre fechados ou embrulhados em pequenos pacotes para posterior remoção.

Prevenção Contra Acidentes Domésticos

- Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, lavatórios) como ponto de apoio, pois eles podem se quebrar e provocar acidentes;

- Não se pendurar nas janelas para limpeza dos vidros, utilize utensílios com cabos alongados especiais para esse fim;
- No caso de ausências prolongadas, é aconselhável **desligar o disjuntor geral do quadro de energia elétrica**, não deixando os aparelhos elétricos conectados nas tomadas;

Descrição do Imóvel e Cuidados de Uso

As próximas instruções devem ser aplicadas tanto às áreas privativas como nas áreas comuns.

Estrutura

A estrutura do edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e a segurança da construção e pode ser de concreto armado convencional ou outros sistemas construtivos.

O edifício é feito de Alvenaria Estrutural, sendo assim as próprias paredes do edifício sustentam seu peso, portanto não devemos furar, retirar ou rasgar qualquer parede sem antes a comunicação prévia de um profissional da área da construção civil ou consultar diretamente este manual.

Eventualmente, podem surgir algumas fissuras sem que isso represente necessariamente algum problema com a estrutura, pois se trata da movimentação natural da edificação. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o interior da edificação serão consideradas aceitáveis e normais.

Para prevenção de problemas com a estrutura recomenda-se observar:

- a) fissuras que se propagam ou aumentam com o tempo;
- b) manchas de ferrugem;
- c) manchas esbranquiçadas;
- d) manchas de umidade.

O aparecimento de qualquer um desses indícios deverá ser comunicado a construtora diretamente ou por intermédio do síndico.

Não retire total ou parcialmente nenhum elemento estrutural, pois pode abalar a solidez e a segurança da edificação. Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação.

Alvenaria/Paredes/Forros

Paredes e divisórias

As paredes têm como finalidade a estrutura da edificação. Em parte de seus elementos estão embutidas as tubulações hidráulicas e elétricas.

As paredes externas e internas do Mobilité Righeto são feitas em blocos de concreto.

Na parte “Decoração” foram abordados os cuidados necessários para a furação de paredes para a fixação de acessórios.

Forros falsos (de gesso)

O forro é um acabamento utilizado como elemento decorativo e/ou servindo para ocultar tubulações, peças estruturais, etc.

Não fixe suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso. Evite o choque causado por batida de portas. Não lave as paredes e tetos com água e produtos abrasivos. Nunca molhe o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha. Evite impacto nos forros de gesso que possam danificá-lo. Mantenha os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros. Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecido).

Pisos e Revestimentos

Cerâmicas

Utilizada em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamento em áreas úmidas como banheiros, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes e aumentando o desempenho contra umidade e infiltração.

Utilize sabão neutro para limpar sem jogar água. Não utilize produtos químicos corrosivos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos pode causar problemas de ataque químico nas placas cerâmicas. Tenha cuidado com o encontro de paredes e tetos em gesso durante a limpeza. Não utilize bombas de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas de cerdas duras. Evite bater com peças pontiagudas que podem causar lascamento nas peças cerâmicas. Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrasta-los sobre o piso, a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos. Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada. Não utilizar palhas de aço na limpeza de cerâmicas. Esses procedimentos podem danificar o esmalte das peças e remover o rejuntamento.

O melhor processo de limpeza é o uso de pano ou esponja macios, umedecidos em sabões neutros ou produtos específicos para cada finalidade.

Pintura

Tem por finalidade dar o acabamento final do produto, proporcionando uniformidade da superfície, proteção de elementos (estruturais, reboco, gesso,

madeira, etc.), conforto e beleza pela utilização de cores.

Evite atrito, pancadas, contato com produtos químicos para não remover a tinta, deixar manchas, marcar ou trincar as superfícies. Durante a limpeza, jamais utilize álcool, esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão. Para a remoção de poeira, manchas ou sujeira em paredes e tetos utilize espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Deve-se tomar cuidado de não exercer pressão demais na superfície. Em caso de manchas de gordura limpar com água e sabão neutro imediatamente.

Com o tempo a pintura pode escurecer se apresentando naturalmente “queimada”. Nesse caso não se devem fazer retoques em pontos isolados, mas, sim, pintar a parede ou o cômodo inteiro.

Impermeabilização e Vedações

Tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água.

Para evitar o aparecimento de infiltrações nos **banheiros**, observar os cuidados necessários à manutenção de pisos cerâmicos.

Se aparecerem manchas de umidade no teto, antes de chamar a construtora, solicitar ao proprietário da unidade superior que verifique os rejuntamentos de piso, ralos e peças sanitárias.

Não usar vassouras ou vassourinhas de piaçava, pois elas podem remover o rejuntamento.

Em edifícios é muito importante que não se instalem equipamentos ou faça qualquer serviço em áreas impermeabilizadas (como instalação de antenas ou postes, substituição de pisos, colocação de batentes de porta) sem consultar previamente a construtora ou a empresa especializada que executou o serviço. Deve-se manter os ralos sempre limpos nas áreas descobertas.

Utilize “lavagem a seco” para o piso dos subsolos. As lavagens com mangueiras devem ser evitadas. Caso seja utilizada, sempre puxar a água para o ralo. Evite plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamento. Manter o nível de terra a 10 cm abaixo da borda, para evitar infiltrações indesejáveis. Lavar os reservatórios com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza. Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos, ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que esta lavagem seja feita por empresa especializada. Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas, enxades, etc..

Em seu apartamentos as áreas impermeabilizadas são:

.Banheiro: piso, paredes fora do box (10 cm) e dentro do box até 1.80m;

.Varanda: piso e paredes até altura de 10cm.

Instalações Elétricas Básicas

Quadro de distribuição

Cada unidade do edifício possui uma instalação elétrica independente. O quadro de distribuição é composto por Disjuntor Diferencial Residual DR 4p 63A para apartamentos de 2 dormitórios e 80A para apartamentos tipo Studio que desliga todos os circuitos, e por diversos disjuntores secundários, que desligam os seus respectivos circuitos. Esse disjuntor geral tem ainda a função de segurança de todos os circuitos elétricos do quadro. No apartamento, próximo à porta de entrada, encontra-se o quadro de distribuição que controla toda a energia elétrica do local. O quadro é mostrado no Anexo III. A distribuição é feita por diversos circuitos, protegidos por disjuntores.

Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas. Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso é preciso solicitar um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpada, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral. Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral. Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para a sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes. Ao instalar ou conectar qualquer aparelho, verificar se a carga é compatível com a instalação. Para isso verificar a planta do Anexo III.

Utilize proteção individual (estabilizadores, filtros de linha, etc.) para equipamentos mais sensíveis como computadores, central de telefone, etc. As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados. É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas. Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição. Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição. Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto (no caso dos circuitos de 120 volts, utilizar preferencialmente lâmpadas de 127 volts, a fim de prolongar a vida útil delas). Evite carregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto. Não ligue aparelhos

de voltagem diferente das tomadas. Nunca ligue aparelhos diretamente nos quadros de luz. Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando fuga de corrente.

ATENÇÃO: A substituição de disjuntores deve ser feita por pessoal especializado.

O edifício possui vários quadros de distribuição de circuitos nas áreas comuns. Esses quadros são rigorosamente projetados e executados dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves e/ou disjuntores alterados por outros diferentes das especificações. No quadro de distribuição existe um esquema identificando todos os circuitos e suas respectivas tensões (voltagens). Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição. Assim como se deve tomar cuidado nas instalações da unidade, o mesmo se aplica aos demais quadros do condomínio. Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes também com a troca de lâmpadas. Em áreas comuns, onde as lâmpadas ficam permanentemente acessas, é necessário observar a vida útil que é dada pelo fabricante, pois pode ser necessária uma troca muito frequente devido ao uso constante que consome rapidamente sua durabilidade. As tomadas 220V estão desenhadas na planta do Anexo III e possuem cor vermelha.

Iluminação de Emergência

Para o caso de interrupção no fornecimento de energia elétrica, as luminárias instaladas nas áreas comuns acenderão.

Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA (Para-raios)

Sistema completo destinado a proteger a estrutura do edifício contra efeitos das descargas atmosféricas.

Todas as construções acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como: antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema ou este deverá ser ampliado mediante consulta a profissional habilitado. Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedam chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo. O sistema SPDA não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos, recomenda-se o uso de dispositivos DPS (Dispositivos de Proteção contra Surtos), dimensionados para cada equipamento.

Instalações Hidráulicas

A instalação de água fria e de esgotos do imóvel foi projetada e executada com tubos de PVC, reforçados conforme as melhores práticas vigentes.

Os procedimentos para a ligação à rede de abastecimento estão descritos na parte “ligação às redes de serviços públicos”.

No **Anexo V** se encontra a descrição detalhada da rede com a posição dos registros e da passagem das tubulações pelos pisos e paredes, incluindo-se também os ralos e esgotamento de águas pluviais.

Conforme já foi mencionado em outra parte deste Manual, antes de furar algum ponto de uma parede deve ser verificada a posição das tubulações de água.

Cuidado!!! Verifique os dois lados da parede!

Para facilitar a colocação de armários e espelhos não foi colocada nenhuma tubulação nas paredes imediatamente acima dos lavatórios.

A instalação hidráulica é constituída pelas seguintes partes:

- **Água**

O sistema de alimentação de água consiste de tubulações principais (prumadas), que trazem a água do reservatório elevado, e ramais que a distribuem para os diversos pontos de uso.

Evite danificar qualquer parte da tubulação, com golpes, esforço excessivo ou usando-a como apoio de qualquer objeto.

- *Importante:*

VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

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

- **Esgoto**

A rede de esgotos é uma parte muito importante de uma edificação. Além das prumadas coletoras, existem ralos secos e ralos sifonados, estes para impedir o vazamento da água e a exalação de mau cheiro.

O ralo do banheiro serve a todos os aparelhos, menos o vaso sanitário, que é dotado de sifão. Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam no seu interior causando entupimentos. Evite deixar os ralos sem suas grelhas.

Não jogue nenhum objeto no vaso sanitário e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, etc. Nunca jogue gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo. Nesses ralos também existe uma grelha de proteção que nunca deve ser removida durante o uso. Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares. Para desentupir, retirar o copo inferior do sifão, removendo-se os resíduos nele acumulados.

Verificar se a tubulação de saída está obstruída por gorduras com consistência gelatinosa. Remover todos os detritos e recolocar o copo, verificando a vedação da rosca. Em casos de dificuldades, recorrer a profissionais capacitados. Fazer a limpeza de todos os ralos e sifões com certa periodicidade, sendo, conforme o caso, recomendável recorrer a profissionais capacitados.

Banheiros, sem utilização por longos períodos podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação.

- **Águas Pluviais**

Importante:

ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

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

- **Louças e Metais**

Nunca suba ou se apoie nas louças, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Não permita sobrecarga de louças sobre a bancada.

Limpe os metais sanitários, ralos lavatórios e louças com água, sabão neutro e pano macio. Nunca use esponja de aço ou produto abrasivo como, por exemplo, sapólio. Verificar, pelo menos uma vez por semestre, o rejuntamento dos aparelhos sanitários, particularmente o dos ralos de pisos e bacias sanitárias.

Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc.) e jogando água a fim de manter o fecho hídrico nos ralos sifonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto. Limpe também, periodicamente, os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação. Limpe e verifique a regulação do mecanismo de descarga periodicamente. Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos.

Nos banheiros existem registros para fechar a água, para o caso de manutenção ou instalação de algum aparelho.

As torneiras e registros não devem ser forçados, usando-os como apoio de roupas ou outros objetos. Quando não se consegue operar um registro ou torneira com esforço moderado, o vedante e/ou a peça podem estar deteriorados. Nesse caso, deve-se proceder a uma verificação e reparo ou substituição do que for necessário.

Não aperte em demasia os registros e torneiras. Ao instalar filtros, torneiras, etc.

não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos.

- **Instalação de Gás**

O Condomínio é abastecido pela comgás.

Esquadrias e Vidros

Recomendações Gerais

Não devem ser apoiados nas esquadrias, escadas ou qualquer outro objeto para evitar deformações que possam prejudicar seu funcionamento. Nenhuma esquadria foi prevista para suportar esforços de objetos pendurados. A aplicação de tais esforços pode danificar a esquadria ou prejudicar o seu desempenho ou pintura.

Deve-se tomar cuidado com esforços e golpes, evitando danos às esquadrias, aos batentes, às ferragens, à pintura e aos revestimentos das paredes. No caso de portas ou janelas, podem ser instalados prendedores que evitem as batidas causadas pelo vento.

As janelas exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vai se compactando pela ação de abrir e fechar e 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 vazamento de água para o interior do ambiente.

- **Esquadrias de Madeira**

Mantenha as portas permanentemente fechadas, evitando assim o seu empenamento ou danos devido às rajadas de vento ou quando expostas ao sol. Não usar, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo. A limpeza das esquadrias deve ser feita com um pano umedecido e logo após um pano seco. Antes, deve-se ter o cuidado de retirar o excesso de pó com um espanador ou escova. Deve-se evitar água na parte inferior das portas, para que não haja apodrecimento. Os trincos ou cremonas não devem ser forçados. Se necessário aplique suave pressão ao manuseá-los.

Verifique, periodicamente, se as dobradiças e parafusos estão com os pinos bem colocados e os parafusos apertados. A lubrificação periódica das dobradiças deve ser feita com algumas gotas de óleo fino ou com grafite.

Para limpeza das fechaduras e ferragens usar uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo. A lubrificação pode ser feita com grafite ou óleo fino.

- **Esquadrias de Alumínio**

O alumínio utilizado nas esquadrias é revestido com pintura eletrostática, o que, além do efeito decorativo, assegura proteção contra oxidação do metal, desde que tomados alguns cuidados, conforme se descreve a seguir.

As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas. Os trincos também não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta a óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado. Remova a fita adesiva imediatamente após o uso, pois sua cola contém ácidos ou produtos agressivos que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las. Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano úmido em solução de água e detergente neutro.

Vidros

Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, deve-se evitar qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos caixilhos. Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos.

Para sua limpeza, usar apenas água e sabão, álcool ou produtos especiais para essa finalidade. Não utilizar materiais abrasivos, como palha de aço ou escovas de cerdas duras. No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho, etc.). Durante a limpeza devem ser tomados os cuidados necessários para não danificar as esquadrias.

No caso de trocas, trocar por vidros de mesma característica (cor, espessura, tamanho, etc.).

Elevador

O edifício é dotado de 02 elevadores para utilização social/serviços. Assim, o transporte de móveis e grandes volumes em geral deve ser feito pelo elevador de social/serviço.

Quando necessário, programar com o síndico a movimentação de grandes volumes pelo elevador, verificando previamente a compatibilidade de cargas e dimensões, para que o mesmo coloque a proteção acolchoada nas paredes internas do elevador.

- *Importante:*

PARADA SÚBITA DE ELEVADORES

Se eventualmente alguém ficar preso no elevador, acionar o botão de alarme ou interfone. O funcionário do Condomínio lhe prestará socorro e chamará a empresa responsável pela conservação do elevador ou Corpo de Bombeiros. Caso o condomínio tenha optado pela manutenção com o próprio fabricante, o telefone de emergência da empresa **08007048783**. Para identificação, informar o código **37NTK474 Otis**, endereço do condomínio e/ou elevador que está com problema. No caso de falta de energia, o elevador descenderá gradativamente até o pavimento térreo.

Aguarde a abertura das portas e saia observando se há degrau entre a cabina e o pavimento. Não permita que nenhum funcionário do edifício abra a porta do elevador em caso de pane, aguarde a manutenção chegar. Este procedimento evita acidentes graves.

Não atire lixo no poço do elevador. Esse lixo prejudica as peças que estão na caixa do elevador, causando danos e mau funcionamento do sistema.

Instalações e Equipamentos Contra Incêndio

Em todos os pavimentos se encontram hidrantes e extintores, de acordo com as instruções do Corpo de Bombeiros. Os extintores servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Antes do uso devem ser lidas atentamente as instruções de uso, afixadas no próprio extintor, principalmente para que tipo de incêndio é indicado.

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem atingir qualquer ponto do pavimento.

● Importante:

Não devem ser usados os elevadores em caso de incêndio.

Manutenção Preventiva e Perda de Garantia

A Construtora está à disposição de seus clientes para prestar orientações e esclarecimentos referentes à manutenção preventiva e à perda de garantia.

O condomínio deve providenciar um programa de manutenção preventiva onde constem os itens: local a receber essa manutenção, a atividade dessa manutenção, periodicidade, responsável pela manutenção, documentos que comprovem a execução e o custo.

O Síndico é o responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva.

Estrutura

Como Manutenção Preventiva, procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrentes de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários e forros de banheiro). Combata o mofo com o uso de detergentes, formol ou água sanitária dissolvidos em água. Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação devem ser pintadas a cada 3 (três) anos e a fachada deve ser lavada a cada 2 (dois) anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Nota: Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras, evitando assim infiltrações futuras de água.

A Perda de Garantia ocorre se qualquer um dos elementos estruturais for retirado (exemplo: pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais, etc.); se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original; se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos; no caso de não ser realizada a repintura da fachada a cada 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva; se não forem tomados os cuidados de uso, ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Alvenaria/Paredes/Forros

Paredes e divisórias

Deve-se ter os mesmos cuidados de Manutenção Preventiva e Perda de Garantia do item anterior “Estrutura”.

Forros falsos (de gesso)

Como Manutenção Preventiva, repintar os forros dos banheiros anualmente.

A Perda de Garantia ocorre se acontecerem quebras ou trincas por impacto; contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor; se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Pisos e Revestimentos

Cerâmicas

Como Manutenção Preventiva, em áreas muito úmidas como banheiros, deixe sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntas. Verifique e complete o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha. Verifique se existem peças soltas ou trincadas, e caso existam reasente-as imediatamente com argamassa colante.

A Perda de Garantia ocorre se aparecerem 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.

Pintura

Como Manutenção Preventiva, repintar paredes e tetos das áreas secas a cada 3 anos.

A Perda de Garantia ocorre se acontecerem quebras ou trincas por impacto; contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor; se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária. Para evitar alteração da aparência do edifício, qualquer pintura ou alteração de pinturas externas deve ser comunicada ao síndico.

Impermeabilização e Vedações

Como Manutenção Preventiva, inspecione anualmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água; caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema; no caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema; inspecionar anualmente a camada drenante da garagem, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

Em todos os apartamentos foram realizados testes de estanqueidade nas áreas impermeabilizadas, sendo assim se o proprietário optar trocar o piso já entregue pela construtora ocorrerá a Perda de Garantia da impermeabilização, por isso procure uma empresa especializada para não danificar a manta na troca do piso

já presente;

Instalações Elétricas Básicas

Quadro de distribuição

Como Manutenção Preventiva, a manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados); permita somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto-circuito, choque, etc. Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reaperto dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes; rever estado de isolamento das emendas de fios; reapertar a cada ano todas as conexões do Quadro de Distribuição; testar a cada 6 meses o disjuntor.

A Perda de Garantia ocorre se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais; se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem.

Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA (Para-raios)

Como Manutenção Preventiva devem ser feitas inspeções no sistema da seguinte forma:

A) Inspeção visual do sistema deve ser efetuada anualmente (registrando-se esta inspeção).

B) Inspeções completas conforme norma NBR-5419 devem ser efetuadas periodicamente, em intervalos de:

- 5 anos para estruturas residenciais, comerciais, administrativas, agrícolas, industriais, excetuando-se áreas classificadas como de risco de incêndio e de explosão.

C) Quando for constatado que o SPDA foi atingido por uma descarga atmosférica. As inspeções devem ser feitas por profissional habilitado, que deve:

- Verificar se todos os componentes estão em bom estado. Conexões e fixações deverão estar firmes e livres de corrosão.
- Verificar se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo.

Observação: Documentação Técnica deve ser mantida no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no SPDA e novos projetos, se houver.

A Perda de Garantia ocorre caso sejam realizadas mudanças em suas características originais, caso não sejam feitas as inspeções, se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas

necessárias.

Instalações Hidráulicas

Como Manutenção Preventiva limpe periodicamente 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 a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto; limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação; limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente; substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos; em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base; caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças, forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

A Perda de Garantia ocorre se houverem 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 reenquadradas); 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 (courinhos) das torneiras; se for constatada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos neles; se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque, 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; se for constatado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem 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 que ocasionam 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.

Esquadrias e Vidros

Como Manutenção Preventiva deve-se fazer a limpeza adequada e seguir as instruções de “Cuidados de Uso” para esse item.

A Perda de Garantia ocorre se forem instaladas cortinas ou qualquer aparelho, tais como persianas, etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir; se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais; se houver dano por pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação da esquadria, causada por sobrecarga de tensão; se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Elevador

Como Manutenção Preventiva, fazer contrato de manutenção com empresa especializada (obrigatório). Recomenda-se que este seja feito com o fabricante. Seguir os termos das leis municipais pertinentes. Somente utilizar peças originais.

A Perda de Garantia ocorre se houver pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios; falta de manutenção com empresa especializada; uso de peças não-originais; utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento; se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Instalações e Equipamentos Contra Incêndio

Como Manutenção Preventiva todos os extintores devem ser recarregados quando vencer sua validade.

A Perda de Garantia ocorre caso não sejam atendidas as orientações do fabricante quanto a armazenamento e uso.

Tabela de Manutenção

	Periodicidade De Manutenção (A CADA)					
	1 m ê s	3 m e s e s	6 m e s e s	1 a n o	2 a n o s	3 a n o s
<i>Condomínio Mobilité Righeto</i>						
Serviços						
Lubrificação de articulações e/ou roldanas de caixilhos de Alumínio		X				
Manutenção de fechaduras das portas				X		
Lubrificação de dobradiças das portas			X			
Limpeza de caixilhos de alumínio		X				
Limpeza de ralos e do corpo inferior dos sifões	X					
Verificação e rejuntamento de pisos cerâmicos e azulejos			X			
Repintura interna dos apartamentos de eventuais fissuras					X	
Repintura externa do edifício com calefação de eventuais fissuras						X
Verificação e repintura de gradil de ferro				X		
Lavagem externa do edifício					X	

Relação de Fabricantes e Fornecedores

Seral Otis Industria Metalúrgica LTDA.

Rua: Elisha Otis, 2200 – Galpão, Bairro Cooperativa São Bernardo do Campo/SP

Cep: 09852-075

Fone: 11-3246-5500 11-99160-1002

Fornecedor: Elevador 37NTK474

Contato: Álvaro

Helzin

Av. Santos Dumont, 1430 - Cumbica, Guarulhos - SP, 07220-000

Fone: 11-4652-0066

Fornecedor: Caixas de painel

Contato: Bruna

RBR

R. José de Albuquerque Medeiros, 544

Fone: 11 97208-9869

Fornecedor: Material Elétrico, quadros de distribuição de luz e disjuntores

Contato: Rodrigo

Casa Mimosa Hidráulica e acabamentos LTDA

Av: Dezenove de Janeiro, 391 – Vila Carrão

Fone: 11-2782-5500

Fornecedor: Torneiras e Hidráulica

Contato: Ivani

Atacadão do porcelanato

Rua: Av. Um , 710 - Jardim Margarida Fone: 19 99828-7879

Fornecedor: Revestimentos (piso e azulejos)

Contato: André

Dimensão Incêndio Ltda

Av Silvestre Pires de Freitas, 1480 – Jd Paraíso – Guarulhos / SP

Fone: 11-2085-6679

Fornecedor: Sistema de Incêndio

Contato: Vinicius

Cantareira Comercial e serviços em telecomunicação Ltda

Av: Nova Cantareira, 3557 - Tucuruvi / São Paulo

Fone: 11-2267-0000

Fornecedor: Interfonia e CFTV

Contato: Carina

L.R Empreiteira de Construção Civil Ltda ME

Rua Professor Jose Rodrigues da Costa Junior, 90 – Tucuruvi / SP.

Fone: (11) 98613-5004

Fornecedor: Instalações hidráulicas.

Contato: Lucas

Guerdini Corte a laser

R. Tomaz Pedro do Couto, 491 - Distrito Industrial I, Franca - SP, 14406-065

Fone: [\(16\) 3701-8903](tel:(16)3701-8903)

Fornecedor: Gradis em ferro, portão e corrimão

Contato: Anna Beatriz

Concrem Portas

BR 010, KM31. Dom Eliseu – PA - Brasil

CEP 68.633-000

Fornecedor: Portas de Madeira e fechaduras

sac@concrem.com.br

atendimento@concrem.com.br

(94) 98114-2020 / (94) 99106-6077

FMF INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS L (Atlântica)

Rua Pedro Ripoli, 2110, GALPAO01- Barro Branco – Ribeirão Pires / SP

Fone: (11) 94150-0977

Fornecedor: Esquadrias e metais

Contato: Silvio

Descrição de Materiais do Edifício

- Revestimento paredes Banheiro e Cozinha – Piso cerâmico Arq White Ceral;
- Piso Halls dos andares, salão de festas e entrada do prédio – Piso Cerâmico Embramaco granilite gray;
- Piso Área Externa (entrada) e Churrasqueira – Piso Cerâmico nevada out plus.

- Torneiras CEMIX

- Lavatório – modelo BM 1197 C53 1/4v
- Tanque – modelo 1130 C33
- Cozinha – modelo BM 1167 C53 1/4v
- Jardim – modelo 1130 C33

- Aparelhos Sanitários

- Bacia com Caixa Acoplada Celite, linha Saveiro, cor branca
- Cuba Onix branco oval de cerâmica de embutir Ext 39x30

- Acabamentos Elétricos

- Steck linha Stella, branca.

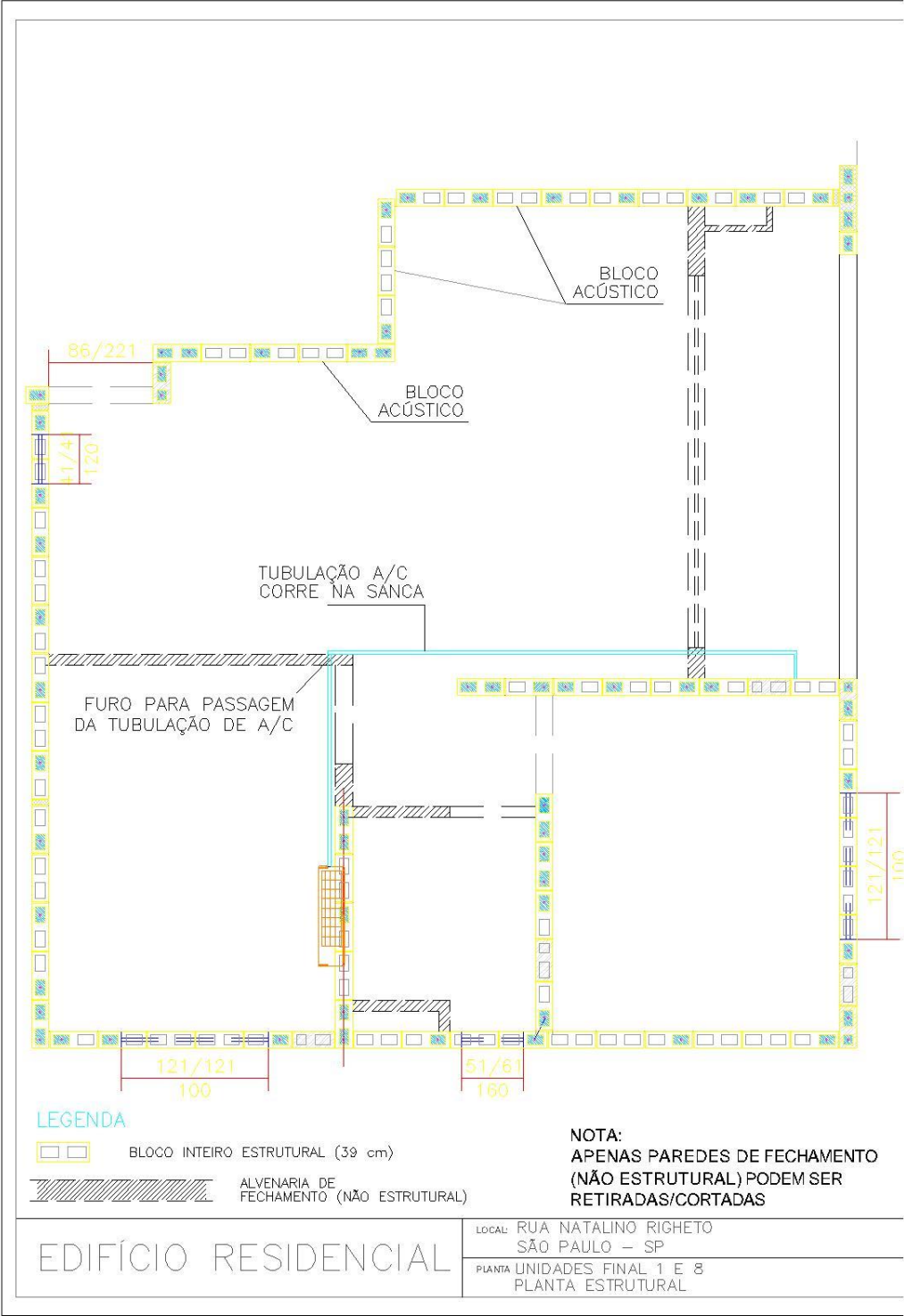
ANEXO I - Planta Estrutural

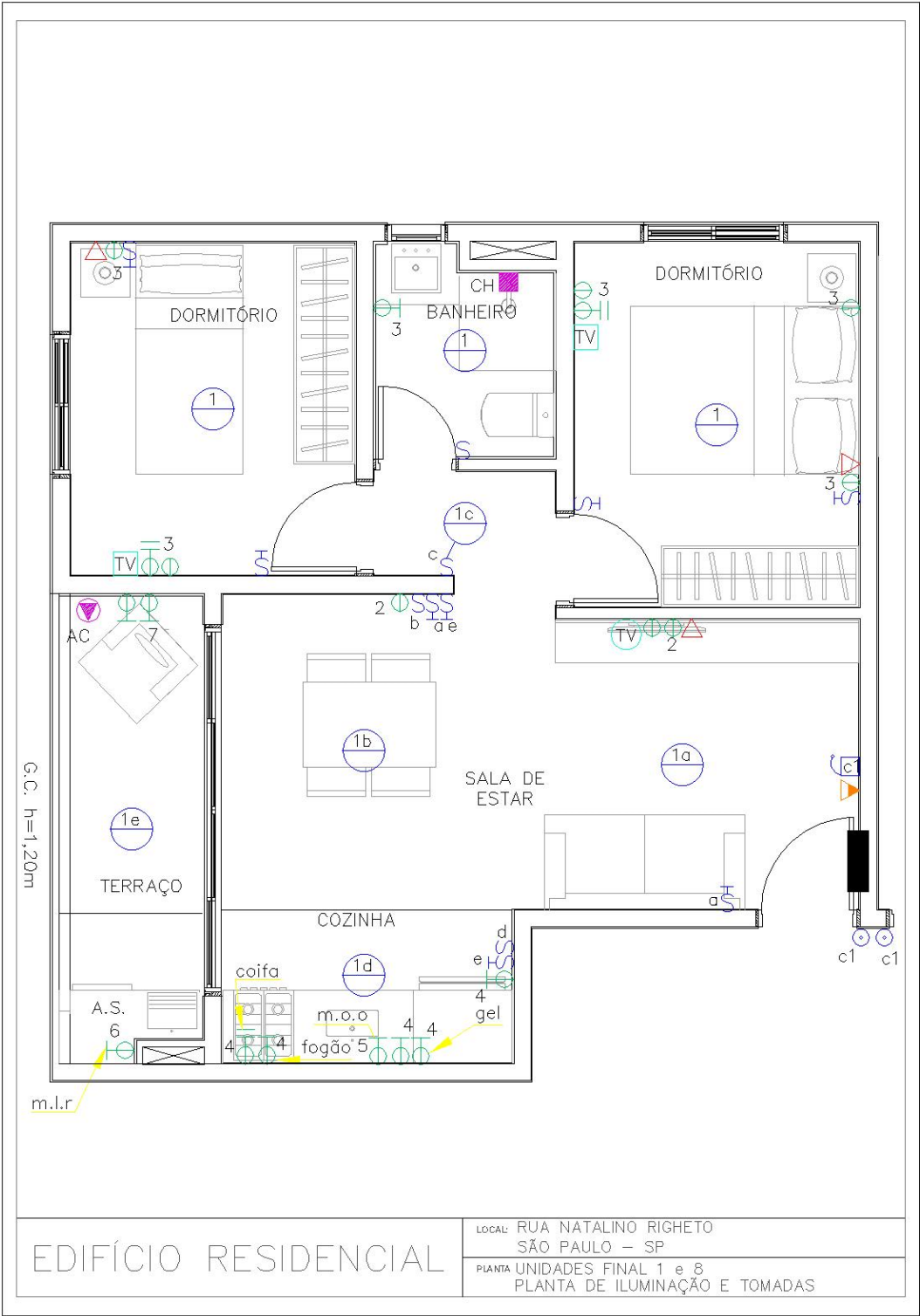
ANEXO II - Planta de elétrica, telefone, tv e interfone

ANEXO III e IV – Esquema Quadro de luz (QDL)/QUADRO DE CARGAS

ANEXO V – Hidráulica (Água Fria e Gás) – Banho, Cozinha e Área de Serviço

ANEXO VI – Gás e Água Fria – Banho, Cozinha e Área de Serviço





LEGENDA

	QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE LUZ E TOMADAS
	INTERRUPTOR SIMPLES 10A/127V – h=1,00m
	INTERRUPTOR PARALELO 10A/127V – h=1,00m
	PONTO DE LUZ INCANDESCENTE NO TETO
	CIGARRA PARA CAMPAINHA 10A–127V – h=2,20m
	BOTÃO PARA CAMPAINHA 10A–127V – h=1,00m
	TOMADA UNIVERSAL 2P+T/15A/127V – h=0,30m
	TOMADA 2P+T/20A/250V – h=0,30m – PINO CHATO
	TOMADA UNIVERSAL 2P+T/15A/127V – h=1,20m
	TOMADA UNIVERSAL 2P+T/15A/127V – h=1,80m
	TOMADA 2P+T/20A/250V – h=1,20m – PINO CHATO
	TOMADA 2P+T/20A/250V – NO TETO
	PONTO PARA ANTENA DE TELEVISÃO – h=0,30m
	PONTO PARA ANTENA DE TELEVISÃO – h=1,90m
	PONTO PARA TELEFONE – h=0,30m – TOMADA RJ 11
	PONTO PARA INTERFONE – h=1,30m
	PONTO DE FORÇA

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

LOCAL: RUA NATALINO RIGHETO
SÃO PAULO – SP
PLANTA: LEGENDA ELETRICA
APARTAMENTOS

QL-TIPO FINAIS 01,02,07 E 08

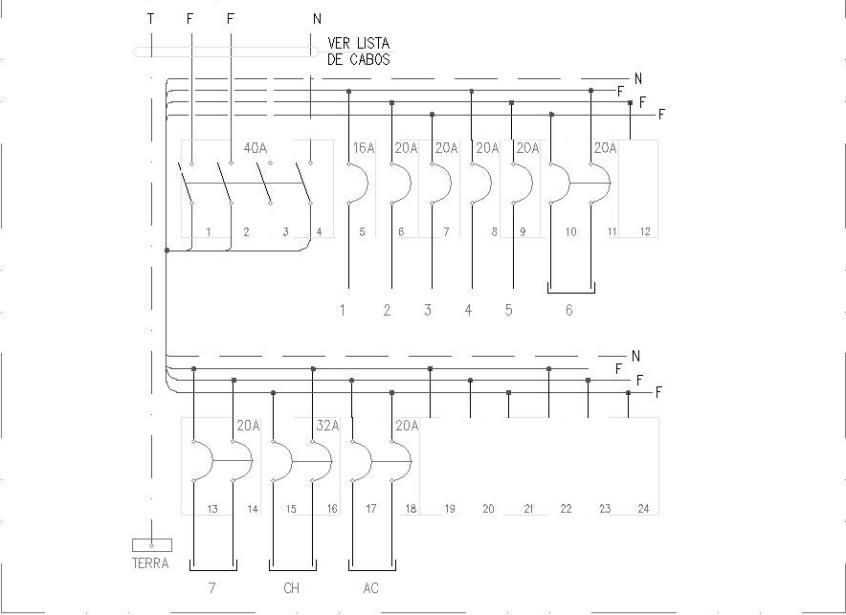
(127/220) – Iccs = 5kA

POS	CIR N°	DESCRIÇÃO	ILUMINAÇÃO (W)	TOMADAS (W)	EQUIP. (W)	TOTAL (W)	TOTAL (VA)	TENSÃO (V)	PROTEÇÃO (A)
1		INTERRUPTOR DIFERENCIAL 30mA							4P – 63A
2									
3									
4									
5	1	ILUMINAÇÃO APARTAMENTO	260	–	–	260	260	127	1P – 16A
6	2	TOMADAS SALA	–	300	–	300	300	127	1P – 20A
7	3	TOMADAS BANHEIRO/ DORMITÓRIO	–	800	–	800	800	127	1P – 20A
8	4	TOMADA COZINHA	–	1500	–	1500	1500	127	1P – 20A
9	5	TOMADA MICROONDAS	–	1500	–	1500	1500	127	1P – 20A
10	6	MAQUINA DE LAVA ROUPA	–	100	–	100	100	127	1P – 20A
11	7	TOMADA TERRAÇO	–	1500	–	1500	1500	127	1P – 20A
12	CH	CHUVEIRO ELÉTRICO	–	–	5400	5400	5400	220	2P – 32A
13									
14	AC	AR CONDICIONADO	–	–	1500	1500	1500	220	2P – 20A
15									
16		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
17		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
18		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
19		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
20		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
21		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
22		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
23		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–
24		VAZIO	–	–	–	–	–	–	–

CARGA INSTALADA = 11,48kW/ 11,48Kva

ID=52A

QL-TIPO



EDIFÍCIO RESIDENCIAL

LOCAL: RUA NATALINO RIGHETO
SÃO PAULO – SP
PLANTA DIAGRAMA TIPO DAS UNIDADES 1, 2, 7 e 8

